

**Министерство юстиции
Республики Узбекистан**

**Японское Агентство Международного
Сотрудничества (JICA)**

**Ипотека:
комментарии и
сборник статей**

Ташкент 2008

Авторы, внесшие свой вклад в эту книгу

Авторы комментариев:

Шухрат ХАЙДАРОВ, заместитель председателя Центрального банка — предисловие;

Нодир ЖУРАЕВ, начальник Главного управления законодательства Министерства юстиции — главы 6 — 10 раздела 1, главы 1 — 3 раздела 2

Нилуфар САИДАХМЕТОВА, начальник отдела Управления экономического законодательства Министерства юстиции — главы 1 — 5 раздела 1;

Авторы статей:

Нодир ЖУРАЕВ, начальник Главного управления законодательства Министерства юстиции;

Кацуши ТАНАКА, профессор Высшей юридической школы Университета Шизуока;

Шуичи МИЯШИТА, доцент кафедры права гуманитарного факультета Университета Шизуока;

Кие МАТСУШИМА, адвокат.



Данная книга опубликована в рамках совместного проекта Министерства юстиции Республики Узбекистан и Японского Агентства Международного Сотрудничества (JICA) «Правовое содействие улучшению условий развития предпринимательства». Она не выражает официальную позицию Министерства юстиции или JICA. Авторы являются ответственными за содержание книги.

Издание предназначено для бесплатного распространения

Ипотека: комментарии и сборник статей.

Авторы: Н. Жураев и др. — Ташкент: 2008 — 264 с.

© Министерство юстиции Республики Узбекистан

© Японское Агентство Международного Сотрудничества (JICA)

ПРЕДИСЛОВИЕ

Одним из важнейших инструментов правового регулирования отношений должника и кредитора является система средств, обеспечивающих исполнение обязательств должника перед кредитором. Гражданским кодексом установлены способы обеспечения исполнения обязательств, такие как неустойка, залог, удержание имущества должника, поручительство, гарантия, задаток. Данный перечень не является исчерпывающим, так как законодательством или договором могут быть предусмотрены и иные способы обеспечения исполнения обязательств.

Наиболее распространенным способом обеспечения исполнения обязательств является залог. В соответствии с Гражданским кодексом залог может выступать в виде залога, ипотеки, а также залога прав. Среди объектов залога наиболее значимое место занимает недвижимость, поскольку она имеет свои специфические характеристики. Учитывая особенность недвижимости, в гражданском праве залог недвижимого имущества рассматривается как отдельный институт — ипотека.

Институт ипотеки является одним из древнейших в гражданском праве. Данный институт имеет огромное значение в развитии современной экономики. Также, ипотека важна для решения социальных проблем, таких как обеспечение населения доступным жильем.

Ипотечное кредитование является наиболее привлекательным и эффективным методом обеспечения исполнения обязательств. Сущность ипотеки заключается в том, что залогодержатель вправе в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспеченного залогом обязательства обратиться взыскание на предмет ипотеки и получить из вырученной от его реализации суммы причитающийся ему долг. Как правило, недвижимость всегда востребована, она обладает высокой стоимостью и является ликвидным товаром. Если не считать непредсказуемых обстоятельств (например, кризис на жилищном рынке США, связанный с ипотечными облигациями), цена на недвижимость не подвержена значительным непредсказуемым колебаниям. Кроме того, недвижимость долгое время сохраняет свою функциональность и не теряет свои основные качества независимо от срока пользования. Поэтому, среди способов обеспечения исполнения обязательств ипотека является одним из самых надежных.

Особая роль ипотеки заключается в развитии жилищного строительства и отраслей экономики, связанных со строительством. Ипотека выступает как инструмент, обеспечивающий высокую возврат-

ность кредита и способствует большему вложению кредитных ресурсов в экономический оборот. Поскольку недвижимость имеет высокую цену, нетрудно представить, какой объем денежных средств вложится в экономику страны под ипотеку. С социальной точки зрения, ипотека послужит обеспечению населения жильем, поскольку из-за высокой цены жилья многие не в состоянии приобрести его за счет собственных средств. Предоставление гражданам реальной возможности получения кредита на приобретение жилья увеличит объем продаваемого жилья на 30 — 40%. Увеличение спроса на жилье будет также способствовать росту объемов строительства, что непосредственно приведет к созданию новых рабочих мест. Таким образом, можно сказать, что ипотека послужит импульсом для развития значительной части отраслей экономики страны.

Развитие института ипотеки в Узбекистане стало более значительным после принятия 4 октября 2006 г. Закона Республики Узбекистан «Об ипотеке». Принятие данного Закона было необходимым, так как законодательными актами, в частности, Гражданским кодексом и Законом «О залоге» были предусмотрены лишь общие положения об ипотеке. Закон Республики Узбекистан «Об ипотеке» устанавливает основные положения об ипотеке; порядок ее предоставления; права и обязанности кредитора и должника по договору об ипотеке, сохранению заложенного имущества и по исполнению обязательств; и другие важные вопросы ипотечного кредитования. Также, Законом введен новый институт: «закладная», которая является именной ценной бумагой, удостоверяющей права ее законного владельца.

С момента принятия Закона «Об ипотеке» ипотека прочно вошла в систему гражданских институтов и стала широко пользоваться как для жилищного кредитования, так и для кредитования предпринимательской деятельности.

В предлагаемой Вашему вниманию книге авторы раскрыли суть ипотеки, привели множество комментариев и примеров по применению ипотеки.

Книга ориентирована на практикующих юристов, студентов, специалистов банков и иных кредитных организаций, а также широких слоев населения.

Надеемся, что данная книга внесет свой вклад в развитие отношений, возникающих при применении залога недвижимого имущества в Узбекистане.

**Часть I. Комментарии к Закону
«Об ипотеке»**

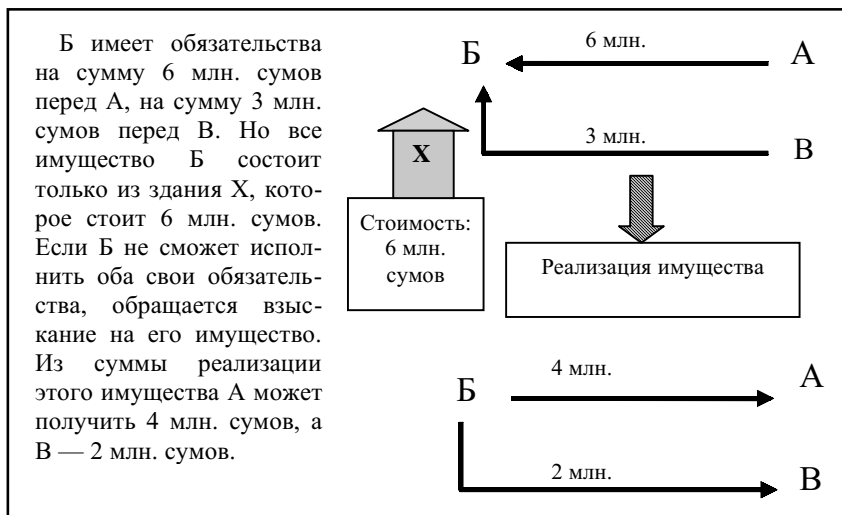
Раздел 1. Общие положения об ипотеке

Глава 1. Понятие ипотеки

1.1. Необходимость залога

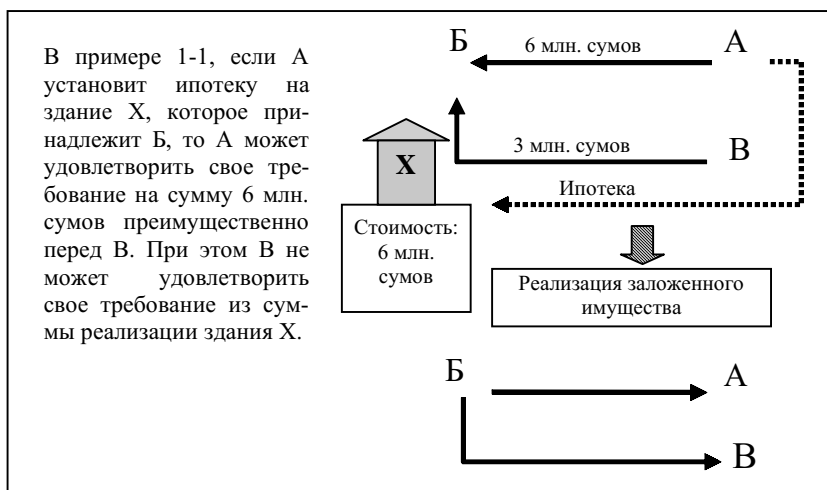
Залог является средством обеспечения удовлетворения требования. Необходимость установления залога заключается в том, что возврат денежных средств, предоставленных кредитором, гарантирован. Когда должник не может вернуть долг, кредитор может удовлетворить свое требование путем обращения взыскания на имущество должника (заемщика). Порядок обращения взыскания регулируется законами «Об исполнении судебных актов и актов иных органов», «О залоге», «Об ипотеке». Если имеются несколько кредиторов, то сумма, полученная от реализации имущества должника, распределяется между кредиторами исходя из суммы кредита каждого кредитора. Если долги заемщика превышают сумму его имущества, то исходя из принципа равенства кредиторов кредиторы не смогут удовлетворить свои требования полностью. В таком случае полученная от реализации имущества должника сумма делится пропорционально между кредиторами.

Пример 1-1: Кредит без обеспечения обязательства



Ипотека является одним из видов залога. Ипотека устанавливается в обеспечение исполнения обязательств. Когда должник не может вернуть долг, кредитор может удовлетворить свое требование преимущественно перед другими кредиторами из суммы заложенного недвижимого имущества (предмета ипотеки) должника путем обращения на него взыскания. Кредиторы, обеспеченные залогом, имеют право преимущественного удовлетворения перед другими кредиторами.

Пример 1-2: Кредит под обеспечение обязательства



При банкротстве предприятий удовлетворение требований кредиторов, обеспеченных залогом, производится за счет средств, поступивших от продажи заложенного имущества должника (часть первая статьи 133 Закона «О банкротстве»). Удовлетворение требований кредиторов, не обеспеченных залогом, производится из оставшихся средств в следующей очередности (статья 134 Закона «О банкротстве»):

вне очереди покрываются судебные расходы, расходы, связанные с выплатой вознаграждения судебным управляющим, текущие коммунальные и эксплуатационные платежи, расходы на страхование имущества должника, а также удовлетворяются требования по обязательствам должника, возникшим после возбуждения дела о банкротстве, и требования граждан, перед которыми должник несет ответственность

за причинение вреда жизни или здоровью в соответствии с законодательством;

в первую очередь удовлетворяются требования по платежным (исполнительным) документам, предусматривающим обязательные платежи и выдачу денежных средств на выплату заработной платы, по исполнительным документам, предусматривающим перечисление или выдачу денежных средств со счета для удовлетворения требований о взыскании алиментов, по выплате вознаграждений по авторским договорам, а также требования граждан по возмещению ущерба, причиненного их имуществу преступлением или административным правонарушением;

во вторую очередь удовлетворяются требования по обязательному страхованию, а также по кредитам банков и страхованию кредитов банка;

в третью очередь удовлетворяются требования кредиторов, обеспеченные залогом. *В данном случае имеются в виду те требования, которые остались неудовлетворенными из-за недостаточности денежных средств, поступивших от реализации заложенного имущества;*

в четвертую очередь удовлетворяются требования кредиторов, не обеспеченные залогом;

в пятую очередь удовлетворяются требования владельцев акций;
в шестую очередь погашаются все остальные требования.

Как видно из указанной очередности, преимущество кредиторов, обеспеченных залогом, перед другими кредиторами состоит в том, что сначала удовлетворяются их требования, тогда как требования кредиторов, не обеспеченных залогом, удовлетворяются лишь в четвертую очередь (часть первая статьи 133 и статья 134 Закона «О банкротстве»).

Также преимущество кредитора, обеспеченного залогом, состоит в предоставлении ему права оставления заложенного имущества за собой (статья 28 Закона «О залоге», статья 43 Закона «Об ипотеке»).

1.2. Понятие ипотеки

Ипотека (от греч. *hypothēke* — залог, заклад) представляет собой залог недвижимости должника или третьего лица для обеспечения удовлетворения требования кредитора.

В Республике Узбекистан ипотека регулируется Гражданским ко-

дексом, законами «О залоге», «Об ипотеке» и другими принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами. Исходя из норм Гражданского кодекса, законов «О залоге» и «Об ипотеке», под ипотекой понимается залог недвижимого имущества (зданий, сооружений, предприятий, земельных участков и других объектов недвижимости).

По договору об ипотеке одна сторона — залогодержатель (ипотекодержатель), являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны — залогодателя (ипотекодатель) преимущественно перед другими кредиторами ипотекодателя, за исключением случаев, установленных Законом «Об ипотеке».

Ипотекодатель вправе использовать недвижимое имущество, переданное в ипотеку (часть вторая статьи 4 Закона «Об ипотеке»). Следовательно, предприятие может получить кредит из банка под ипотеку, не прекращая использование заложенного имущества для производственных нужд. Граждане также могут получить кредит под ипотеку своего жилья, проживая там.

1.3. Основания возникновения ипотеки

Ипотека возникает на основании договора об ипотеке или на основании закона.

1.3.1. Ипотека по договору — залог недвижимого имущества, возникающий на основании договора, заключенного между сторонами с соблюдением общих правил Гражданского кодекса (глава 27 подраздела 2 раздела III) и Закона «Об ипотеке» (глава 2).

1.3.2. Ипотека, которая возникает на основании закона, называется ипотекой на основании закона. Например, ипотека в силу закона может возникать при приобретении жилого дома или квартиры за счет кредита банка (статья 64 Закона «Об ипотеке»), и при передаче недвижимого имущества по договору ренты, а также по договору пожизненного содержания с иждивением (глава 32 Гражданского кодекса).

К ипотеке на основании закона, как правило, применяются правила об ипотеке, возникающей на основании договора об ипотеке (часть третья статьи 3 Закона «Об ипотеке»).

Возможности ипотечного жилищного кредита

Ипотека дает возможность лицам приобрести в кредит или под целевой заем квартиру или жилой дом, построить или отремонтировать жилой дом. В соответствии с Положением о об ипотечном кредитовании жилищного строительства, реконструкции и приобретения жилья, утвержденным постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 3 января 2007 г. № 2, ипотечные кредиты выдаются на возведение и реконструкцию индивидуального жилого дома с соблюдением установленных норм и правил строительства на основе индивидуального и типового проекта, согласованного в установленном законодательством порядке, а также на приобретение индивидуального жилого дома или квартиры в жилом многоквартирном доме. Данным Положением предусматривается выдача кредита на льготных условиях за счет кредитных линий Фонда поддержки ипотечного кредитования. В частности, кредиты за счет льготных кредитных линий Фонда поддержки ипотечного кредитования предоставляются на срок не менее 15 лет с трехлетним льготным периодом и процентной ставкой, величина которой утверждается Попечительским советом по управлению Фондом поддержки ипотечного кредитования по каждой кредитной линии и не может быть более 5 процентов годовых. Ипотечное кредитование осуществляется под ипотеку: возводимого жилого дома вместе с земельным участком; индивидуального жилого дома или квартиры в многоквартирном доме, приобретаемых за счет ипотечного кредита и переходящих в собственность заемщика в установленном порядке; индивидуального жилого дома, находящегося в собственности заемщика и реконструируемого за счет ипотечного кредита. Первоначальный взнос составляет в размере не менее 25 процентов от стоимости возводимого, приобретаемого жилого дома или квартиры в жилом многоквартирном доме, реконструкции жилого дома. Остальную сумму банк выдает в качестве кредита сроком на не менее 15 лет. Однако, если ипотечный кредит предоставляется из собственных средств банков, то срок и процентная ставка за пользование кредитом устанавливаются по соглашению между банком и заемщиком, в соответствии с внутренней кредитной политикой банка.

Получение ипотечного жилищного кредита...

Положением об ипотечном кредитовании жилищного строительства, реконструкции и приобретения жилья, утвержденным постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 3 января 2007 года № 2, определен перечень документов, необходимых для получения ипотечного кредита.

(1) Перечень документов для получения ипотечного кредита:

а. Строительство индивидуального жилого дома

Для получения ипотечного кредита на строительство индивидуального жилого дома заявителем в коммерческий банк вместе с заявкой на получение кредита с указанием суммы запрашиваемого кредита представляются следующие документы:

1) нотариально удостоверенная копия документа, подтверждающего право заявителя на земельный участок (постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения, собственности) для индивидуального жилищного строительства в установленном законодательством порядке;

2) справки о доходах заявителя и совместно проживающих с ним членов семьи, выданные по месту постоянной работы за последние 12 месяцев (при наличии постоянного места работы), или копии деклараций о доходах заявителя и членов его семьи за последние 12 месяцев, подтвержденных органом государственной налоговой службы по месту их жительства;

3) копия проекта на строительство индивидуального жилого дома, согласованного в установленном законодательством порядке и утвержденного заемщиком;

4) справка банка о размещении денежных средств на сберегательном вкладном счете, открытом на имя заявителя и/или предварительный расчет по оценке стоимости строительных материалов, приобретенных заемщиком, и/или выполненных строительно-монтажных работ. Совокупная сумма денежных средств, размещенных на сберегательном вкладном счете в коммерческом банке, и стоимости указанных строительных материалов и/или выполненных строительно-монтажных работ не может быть менее 25 процентов от стоимости возводимого жилого дома;

5) справка с места жительства о составе семьи и копия паспорта заявителя.

б. Реконструкция индивидуального жилого дома

Для получения кредита на реконструкцию индивидуального жилого дома заявителем в коммерческий банк вместе с заявкой на получение кредита представляются следующие документы:

1) нотариально удостоверенные копии документов, подтверждающих права на реконструируемый индивидуальный жилой дом;

2) справки о доходах заявителя и совместно проживающих с ним членов семьи, выданные по месту постоянной работы за последние 12 месяцев (при наличии постоянного места работы), или копии деклараций о доходах заявителя и членов его семьи за последние 12 месяцев, подтвержденных органом государственной налоговой службы по месту их жительства;

3) копия проекта на реконструкцию индивидуального жилого дома, согласованного в установленном законодательством порядке и утвержденного заемщиком;

4) справка банка о размещении денежных средств на сберегательном вкладном счете, открытом на имя заявителя и/или предварительный расчет по оценке стоимости строительных материалов, приобретенных за счет собственных средств заявителя. Совокупная сумма денежных средств, размещенных на депозитном счете в коммерческом банке, и стоимости указанных строительных материалов и/или выполненных строительно-монтажных работ не может быть менее 25 процентов от стоимости реконструкции жилого дома;

5) справка с места жительства о составе семьи и копия паспорта заявителя.

в. Приобретение индивидуального жилого дома или квартиры в многоквартирном доме

Для получения ипотечного кредита на приобретение индивидуально- жилого дома или квартиры в многоквартирном доме заявителем в коммерческий банк вместе с заявкой на получение кредита с указанием суммы запрашиваемого кредита представляются следующие документы:

1) предварительный договор о купле-продаже индивидуального жилого дома или квартиры в многоквартирном доме с указанием согласованной стоимости реализуемого индивидуального жилого дома

или квартиры, с приложением копии документа, подтверждающего право собственности на жилой дом или квартиру;

2) справки о доходах заявителя и совместно проживающих с ним членов семьи, выданные по месту постоянной работы за последние 12 месяцев (при наличии постоянного места работы), или копии деклараций о доходах заявителя и членов его семьи за последние 12 месяцев, подтвержденных органом государственной налоговой службы по месту их жительства;

3) справка банка о размещении денежных средств на вкладном счете, открытом на имя заемщика, в размере не менее 25 процентов от стоимости приобретаемого жилого дома или квартиры в жилом многоквартирном доме;

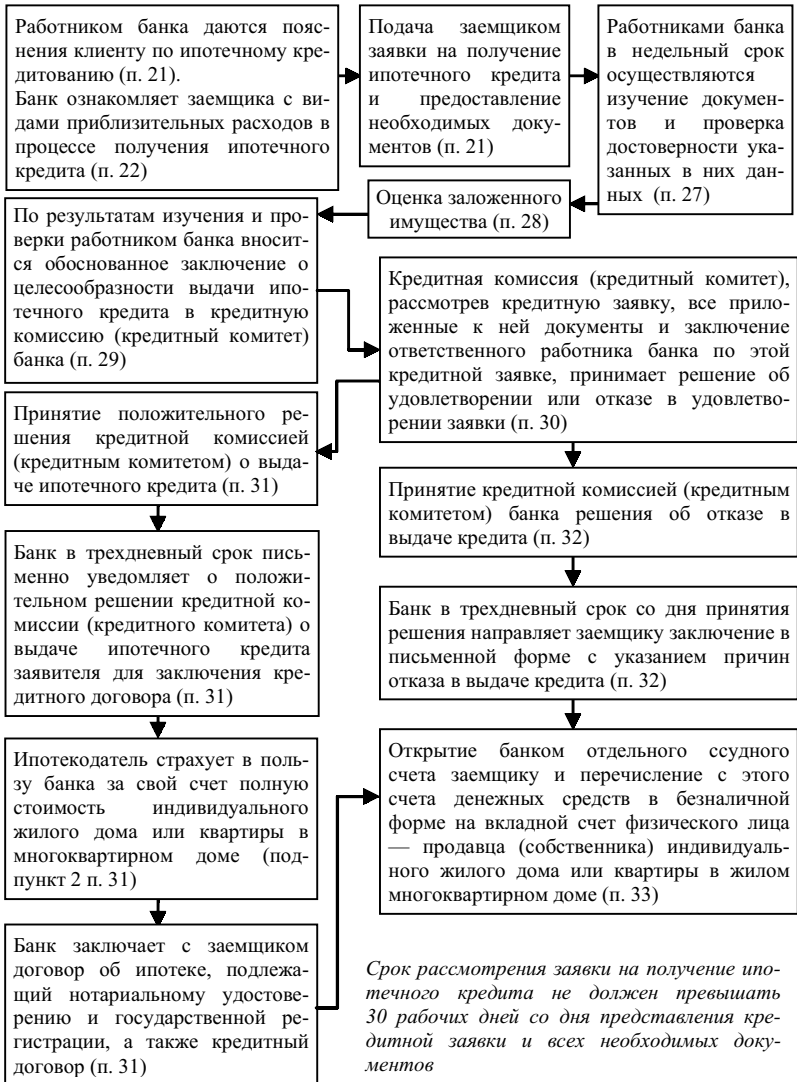
4) справка с места жительства о составе семьи и копия паспорта заявителя.

(2) Специальные меры по материальной и моральной поддержке молодых семей

К категории молодой семьи относятся впервые вступившие в зарегистрированный брак супруги, возраст каждого из которых не превышает 30 лет.

В целях усиления материальной и моральной поддержки молодых семей, оказания им необходимой помощи в начале вхождения в самостоятельную жизнь, улучшения их жилищных и бытовых условий 18 мая 2007 г. принят Указ Президента Республики Узбекистан «О дополнительных мерах по материальной и моральной поддержке молодых семей», которым молодым семьям предоставлен ряд льгот при получении ипотечного кредита (например, в облагаемый налогом доход физических лиц — членов молодых семей не включается сумма заработной платы и других доходов, подлежащая налогообложению, направляемая на погашение ипотечных кредитов и начисленных по ним процентов, полученных на строительство, реконструкцию и приобретение индивидуального жилого дома или квартиры в жилом многоквартирном доме). Предоставленная льгота по налогу играет немаловажную роль при получении ипотечного кредита, так как при предоставлении кредита банком оценивается платежеспособность заемщика, его готовность погасить кредит.

**Последовательная схема процедуры ипотеки по
Положению об ипотечном кредитовании жилищного
строительства, реконструкции и приобретения жилья
(приложение к постановлению Кабинета Министров
Республики Узбекистан от 3 января 2007 года № 2)**



Глава 2. Договор об ипотеке

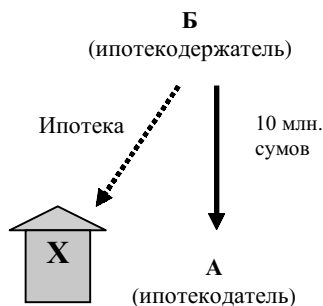
2.1. Стороны договора об ипотеке

Договор об ипотеке заключается в соответствии ГК (статья 271, глава 27) и Закона «Об ипотеке» (глава 2).

Одной стороной договора об ипотеке является кредитор (ипотекодержатель), а другой стороной может быть должник (ипотекодатель) (пример 2-1), или третье лицо (ипотекодатель, вещный поручитель) (пример 2-2) (часть первая статьи 266 ГК, статья 3 Закона «Об ипотеке»).

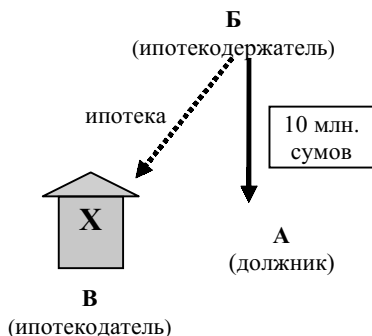
Пример 2-1

А взял кредит на сумму 10 млн. сумов из банка Б, заложив свой дом X. В данном случае А является должником по кредитному договору на сумму 10 млн. сумов и одновременно ипотекодателем, а банк Б является ипотекодержателем.



Пример 2-2

Заложив дом своего друга В, А взял кредит на сумму 10 млн. сумов из банка Б. В данном случае А является должником по кредитному договору на сумму 10 млн. сумов, В — ипотекодателем, а банк Б — ипотекодержателем.



В последнем случае между кредитором и должником заключается кредитный договор, а договор об ипотеке заключается между креди-

тором-ипотекодержателем и собственником недвижимого имущества (вещным поручителем), на которое устанавливается ипотека.

В этом случае ипотека обеспечивает обязательство должника, который не является ипотекодателем. Вещный поручитель, который стал ипотекодателем отвечает перед кредитором должника за исполнение им его обязательства полностью или в части. (статья 292 ГК) В случае обращения взыскания на предмет ипотеки и потери права собственности на предмет ипотеки, ипотекодатель (вещный поручитель), вправе требовать от должника возмещения стоимости недвижимого имущества (статья 295 ГК).

В данном случае для предотвращения обращения взыскания на предмет ипотеки ипотекодатель (вещный поручитель) может возвращать долг, обеспеченный ипотекой, вместе с должником (статья 293 ГК), и потом требовать от него возмещение выплаченной суммы (статья 295 ГК).

2.2. Условия договора об ипотеке

Части вторая и третья статьи 10 Закона «Об ипотеке» определяют существенные условия договора об ипотеке. Существенными условиями являются предмет ипотеки с указанием его наименования, местонахождение и достаточное для его идентификации описание, оценка предмета ипотеки, существо, размер, срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой, а также иные сведения, относительно которых достигнуто согласие сторон (часть вторая статьи 10 Закона «Об ипотеке»). Также в договоре должны быть указаны право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит ипотекодателю, и наименование органа государственной регистрации прав на недвижимость (часть третья статьи 10 Закона «Об ипотеке»). В случае если права ипотекодержателя удостоверяются закладной, это указывается в договоре об ипотеке, за исключением случаев выдачи закладной при ипотеке на основании закона (часть девятая статьи 10 Закона «Об ипотеке»).

(1) Предмет ипотеки с указанием его наименования (часть вторая статьи 10 Закона «Об ипотеке»)

Наименование предмета ипотеки, как правило, указывается в виде родового признака соответствующего объекта недвижимости (офисное здание (контора), жилой дом, квартира и т. д.). В случае если

объект недвижимости имеет собственное индивидуальное наименование, то в договоре об ипотеке указывается соответствующее индивидуальное наименование объекта недвижимости. Например, торговый центр, «Ярмарка» или офисное здание адвокатской конторы «Жасмин».

(2) Местонахождение и достаточное для его идентификации описание (часть вторая статьи 10 Закона «Об ипотеке»)

Местонахождение, являющееся предметом ипотеки объекта недвижимого имущества определяется его почтовым адресом. Достаточным для идентификации предмета ипотеки описанием является набор индивидуальных признаков объекта недвижимости, позволяющий отличить этот объект недвижимости от других подобных объектов.

(3) Оценка (оценочная цена) предмета ипотеки (части вторая и пятая статьи 10 Закона «Об ипотеке»)

Оценочная стоимость предмета ипотеки определяется по соглашению между ипотекодателем и ипотекодержателем или путем проведения оценки предмета ипотеки в соответствии с требованиями следующих актов законодательства:

Закона Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности» от 19.08.1999 г.;

Национального стандарта Республики Узбекистан оценки имущества «Общие понятия и принципы оценки» (рег. № 1604 от 24.07.2006 г.);

Национального стандарта Республики Узбекистан оценки имущества «Рыночная стоимость как база оценки» (рег. № 1605 от 24.07.2006 г.);

Национального стандарта Республики Узбекистан оценки имущества «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости» (рег. № 1606 от 24.07.2006 г.);

Национального стандарта Республики Узбекистан оценки имущества «Оценка в целях финансовой отчетности и смежной документации» (рег. № 1607 от 24.07.2006 г.);

Национального стандарта Республики Узбекистан оценки имущества «Оценка для обеспечения ссуд, залговых и долговых обязательств» (рег. № 1608 от 24.07.2006 г.);

Положения о порядке проведения конкурса по отбору оценщиков и оценки имущества, арестованного судебными исполнителями при совершении исполнительных действий (рег. № 1643 от 18.11.2006 г.);

других актов законодательства об оценочной деятельности.

(4) Существо, размер, срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой (части вторая и восьмая статьи 10 Закона «Об ипотеке»)

Существенным при заключении договора об ипотеке является приведение в нем всех основных условий договора займа или кредитного договора, в обеспечение которых заключается договор об ипотеке. Обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть указано в договоре об ипотеке с определением его суммы, основания возникновения и срока исполнения. В тех случаях, когда это обязательство основано на каком-либо ином договоре, должны быть указаны стороны этого договора, дата и место его заключения. Если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, в договоре об ипотеке должны быть указаны порядок и другие необходимые условия определения суммы обеспечиваемого ипотекой обязательства. Если обеспечиваемое ипотекой обязательство подлежит исполнению по частям, в договоре об ипотеке должны быть указаны сроки (периодичность) соответствующих платежей и их размеры либо условия, позволяющие определить эти размеры.

(5) Владелец предмета ипотеки (часть вторая статьи 10 Закона «Об ипотеке»)

Имущество, на которое установлена ипотека, остается во владении и пользовании ипотекодателя, но договором об ипотеке может быть предусмотрено оставление этого имущества у ипотекодержателя (для подробностей по владению предметом ипотеки см. главу 5 (владение, пользование и сохранение предмета ипотеки)).

(6) Право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит ипотекодателю (части третья и четвертая статьи 10 Закона «Об ипотеке»)

Существенным условием договора об ипотеке является также указание на право (например, право собственности, в том числе, общей долевой собственности; право пожизненного наследуемого владения земельным участком для индивидуального жилищного строительства), в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит ипотекодателю, и наименование органа государственной регист-

рации прав на недвижимое имущество, зарегистрировавшего это право ипотекодателя. Если предметом ипотеки является принадлежащее залогодателю право аренды, арендованное имущество должно быть определено в договоре об ипотеке так же, как если бы оно само являлось предметом ипотеки. Также должен быть указан срок аренды.

2.3. Уведомление ипотекодержателя о правах третьих лиц на предмет ипотеки

При заключении договора об ипотеке ипотекодатель обязан в письменной форме предупредить ипотекодержателя обо всех известных ему к моменту государственной регистрации ипотеки правах третьих лиц на предмет ипотеки (статья 11 Закона «Об ипотеке»). Правом третьих лиц может быть право залога, право аренды, право сервитута и т. п. (статья 11 Закона «Об ипотеке»). Если данное обязательство не будет выполнено, ипотекодержатель получает право изменить условия договора об ипотеке либо потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства.

2.4. Форма договора об ипотеке, вступление в силу договора об ипотеке

Договор об ипотеке должен быть нотариально удостоверен и подлежит государственной регистрации (часть первая статьи 12 Закона «Об ипотеке»). Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации (часть вторая статьи 12 Закона «Об ипотеке»). Несоблюдение правил о нотариальном удостоверении и государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожным (часть третья статьи 12 Закона «Об ипотеке»).

2.4.1. Нотариальное удостоверение договора об ипотеке

Нотариальное удостоверение договора об ипотеке осуществляется нотариусами в соответствии с Законом Республики Узбекистан «О нотариате» и иными актами законодательства.

Договор об ипотеке может удостоверяться как в государственных, так и в частных нотариальных конторах по месту нахождения недвижимого имущества (статья 1 Закона «О нотариате»). Сделка о залоге недвижимого имущества, т. е. ипотека, может быть удостоверена при условии представления документов, подтверждающих право

собственности на закладываемое недвижимое имущество. При этом нотариусом проверяется принадлежность недвижимого имущества залогодателю и отсутствие запрещения отчуждения и ареста (статья 44 Закона «О нотариате»). При совершении нотариусом нотариальных действий нотариусы обязаны, в частности, разъяснять сторонам смысл и значение представленных ими проектов сделок и проверять, соответствует ли их содержание действительным намерениям сторон и не противоречат ли они требованиям закона; предупреждать физических и юридических лиц о последствиях совершаемых нотариальных действий с тем, чтобы юридическая неосведомленность не могла быть использована им во вред и др. (статья 18 Закона «О нотариате»).

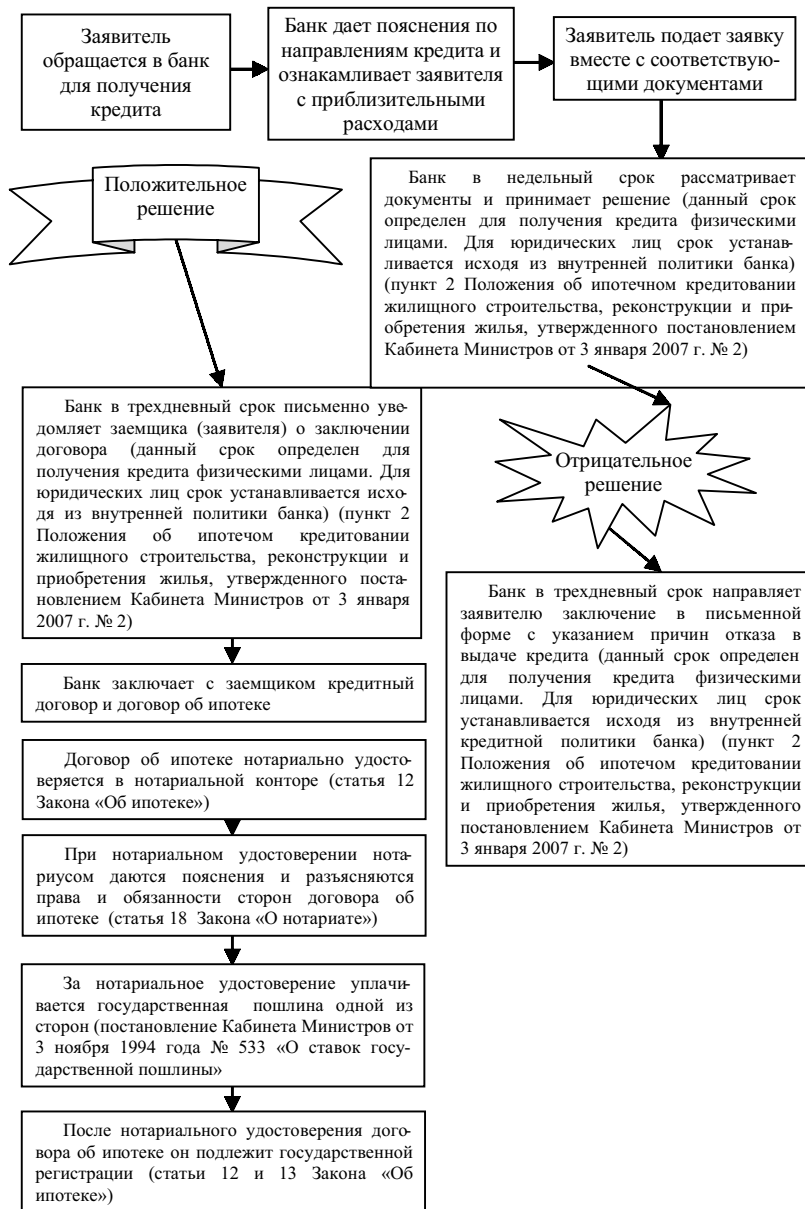
За совершение нотариального удостоверения договора об ипотеке уплачивается государственная пошлина в соответствии с разделом XVII «Государственная пошлина» Налогового кодекса Республики Узбекистан и постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 3 ноября 1994 г. № 533 «О ставках государственной пошлины». Государственная пошлина взимается по ставке 0,1 процентов от суммы договора (подпункт «в» пункта 4 ставок государственной пошлины).

2.4.2. Государственная регистрация договора об ипотеке

Государственная регистрация ипотеки осуществляется в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (статья 13 Закона «Об ипотеке»). Одновременно с государственной регистрацией ипотеки в государственный реестр залога зданий (сооружений) вносится соответствующая запись.

Отношения по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним регулируются Положением о порядке ведения государственного кадастра зданий и сооружений, утвержденным постановлением Кабинета Министров от 2 июня 1997 г. № 278, Инструкцией о порядке государственной регистрации зданий и сооружений (рег. № 387 от 7 января 1998 г.), Инструкцией о порядке государственной регистрации прав на земельные участки в Республике Узбекистан (рег. № 736 от 27 мая 1999 г.), Временной Инструкцией о порядке государственной регистрации ипотеки (рег. № 1798 от 25 апреля 2008 г.).

Схема заключения договора об ипотеке



Глава 3. Предмет ипотеки

3.1. Имущество, на которое можно установить ипотеку

Особенность ипотеки определяется ее предметом. Предмет ипотеки — это объект недвижимого имущества или право на недвижимое имущество, на которое в соответствии с условиями договора устанавливается ипотека. Предметом ипотеки может быть недвижимое имущество, указанное в части первой статьи 6 Закона «Об ипотеке».

Часть первая статьи 9 Закона «Об ипотеке» гласит, что ипотека может быть установлена на указанное в статье 6 этого Закона имущество, которое принадлежит ипотекодателю на правах собственности и других вещных правах или на договорной основе, если иное не установлено законодательством.

3.2. Недвижимое имущество

3.2.1. Здания и сооружения

Здания и сооружения могут быть предметом ипотеки только с одновременным залогом по договору об ипотеке прав на земельный участок, на котором находятся эти здания либо сооружения, или части данного участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащего ипотекодателю права аренды данного участка или его соответствующей части (часть первая статьи 6 и статья 57 Закона «Об ипотеке»). При этом в ипотеку может быть предоставлен как весь земельный участок, так и только та часть земельного участка, на котором расположено здание или сооружение.

В случае обращения взыскания на предмет ипотеки и его реализации к покупателю одновременно с передачей права собственности на недвижимое имущество передаются те же права на пользование соответствующей частью земельного участка (право аренды, постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения, собственности), на тех же условиях и в том же объеме, что принадлежали ипотекодателю. Недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, считается заложенным вместе с принадлежностями как единое целое, если иное не предусмотрено договором или законодательством.

3.2.2. Индивидуальные жилые дома и квартиры

Правила об ипотеке применяются к предназначенным для постоянного проживания индивидуальным и многоквартирным домам и квар-

тирам, принадлежащим на основе права собственности физическим или юридическим лицам (статья 61 Закона «Об ипотеке»). Не допускается передача в ипотеку жилых помещений государственного жилищного фонда.

Закон «Об ипотеке» особенно защищает несовершеннолетних граждан, недееспособных либо ограниченно дееспособных лиц. То есть, органы опеки и попечительства вправе дать согласие законным представителям несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных членов семьи собственника жилого помещения, в котором проживают указанные лица, на отчуждение и (или) на передачу в ипотеку этого жилого помещения в случае, если у органов опеки и попечительства отсутствуют основания для признания того, что права или охраняемые законом интересы несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных лиц нарушаются (часть третья статьи 64 Закона «Об ипотеке»).

При строительстве или приобретении индивидуальных жилых домов или квартир с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, как правило, устанавливается ипотека. То есть, если иное не предусмотрено договором или законодательством, жилой дом или квартира, приобретаемые либо строящиеся с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение либо строительство жилого дома или квартиры, считаются переданными в ипотеку с момента государственной регистрации права собственности заемщика на жилой дом или квартиру (часть первая статьи 64 Закона «Об ипотеке»).

3.2.3. Квартиры в многоквартирных домах

При ипотеке квартиры в многоквартирном доме, определенные части которого в соответствии с законодательством, в частности, статьей 211 Гражданского кодекса и статьей 124 Жилищного кодекса, находятся в общей долевой собственности ипотекодателя и других лиц, заложенной считается, наряду с жилым помещением, соответствующая доля в праве общей собственности на жилой дом (статья 62 Закона «Об ипотеке»).

Имущество, находящееся в собственности двух или более лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может нахо-

даться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность) (часть первая и вторая статьи 216 ГК). Имущество, находящееся в общей совместной собственности, может быть передано в ипотеку только с письменного согласия всех собственников (часть четвертая статьи 9 Закона «Об ипотеке»). Участник общей долевой собственности может передать в ипотеку свою долю в праве на общее имущество без согласия других собственников (часть пятая статьи 9 Закона «Об ипотеке»).

Ипотека квартиры допускается для обеспечения погашения кредита, предоставленного для строительства, реконструкции или капитального ремонта жилого дома или квартиры (часть первая статьи 6 Закона «Об ипотеке»). Квартира может быть предметом ипотеки также, если гражданин — его собственник и члены его семьи проживают в другом жилом доме или квартире и имеют в этом доме достаточное в соответствии с установленными нормами жилой площади жилое помещение. При этом одна жилая комната трехкомнатной квартиры, которая является составляющей частью трехкомнатной квартиры, не может быть предметом ипотеки. В ипотеку может передаваться только квартира, принадлежащая залогодателю на праве собственности (часть первая статьи 61 Закона «Об ипотеке»).

3.2.4. Жилые помещения вместе с земельными участками, на которых они размещены, находящиеся в собственности юридических и физических лиц

Как уже было выше сказано, здания и сооружения могут быть предметом ипотеки только с одновременным залогом по договору об ипотеке прав на земельный участок, на котором находятся эти здания либо сооружения, или части данного участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект. При этом жилое помещение должно быть предназначено для постоянного проживания граждан (часть первая статьи 61 Закона «Об ипотеке»). Жилое помещение должно быть признано в установленном порядке пригодным для проживания, а также отвечать установленным санитарным, противопожарным, техническим требованиям (статьи 7 и 9 Жилищного кодекса).

3.2.5. Предприятие как имущественный комплекс

При передаче предприятия как имущественного комплекса в ипо-

теку под предприятием подразумевается не юридическое лицо — субъект гражданского права, а имущественный комплекс — объект гражданского права. В состав заложенного имущества предприятия входят все принадлежащие ему как юридическому лицу на праве собственности или полного хозяйственного ведения движимое и недвижимое имущество, включая право требования и исключительные права, в том числе приобретенные в период ипотеки (часть третья статьи 272 ГК, часть первая статьи 58 Закон «Об ипотеке»).

Передача предприятия в ипотеку допускается при наличии согласия собственника имущества предприятия либо уполномоченного им органа (части вторая и третья статьи 58 Закона «Об ипотеке»). Договор ипотеки предприятия, заключенный с нарушением этого требования, недействителен.

3.2.6. Прочее

Прочее имущество, отнесенное законом к недвижимости также может служить предметом ипотеки (часть первая статьи 6 Закона «Об ипотеке»). В соответствии с частями второй и третьей статьи 83 Гражданского кодекса к недвижимому имуществу относятся: участки земли, недра, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

3.3. Применение правил об ипотеке к залогу

3.3.1. Недвижимость, строительство которой не завершено

Правила об ипотеке также распространяются на залог незавершенного строительством имущества, возводимого на земельном участке в соответствии с требованиями, установленными законодательством (часть вторая статьи 6 Закона «Об ипотеке»). В данном случае в качестве обеспечения обязательства ипотеки выступает имущество и имущественные права, которые ипотекодатель приобретает в будущем.

При предоставлении кредита или целевого займа для строительства жилого дома договором об ипотеке может быть предусмотрено обеспечение обязательства незавершенным строительством (статья 63 Закона «Об ипотеке»).

Одновременно в ипотеку передается право на земельный участок (постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения, собственности) для индивидуального жилищного строительства. При

этом необходимо, чтобы земельный участок ипотекодателю был отведен под такое строительство, т. е. участок соответствовал категории земли, имелись соответствующие документы, подтверждающие право на земельный участок и т. п.

Также ипотекодателю нужно получить соответствующие разрешения компетентных органов на строительство, в противном случае объект незавершенного строительства может быть признан самовольной постройкой. Самовольная постройка, как правило, подлежит по решению суда сносу, осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных статьей 212 Гражданского кодекса.

3.3.2. Залог прав пожизненного наследуемого владения земельным участком для индивидуального жилищного строительства или ведения дехканского хозяйства, прав арендатора, права аренды земельного участка

В случае если земля под недвижимостью арендуется или предоставлена в пожизненное наследуемое владение, то арендатор или владелец вправе предоставить в залог право аренды земельного участка или право пожизненного наследуемого владения земельным участком для получения кредита. При этом арендатор передает свои арендные права на земельный участок в залог без согласия арендодателя только в случае, когда это предусмотрено в договоре аренды (часть вторая статьи 54 Закона «Об ипотеке»).

В соответствии со статьей 272 Гражданского кодекса при ипотеке земельного участка право залога не распространяется на находящиеся или возводимые на этом участке здания и сооружения залогодателя, если в договоре не предусмотрено иное условие.

Если ипотекодателем передается только право на земельный участок, то при обращении взыскания ипотекодатель сохраняет право на расположенное на нем здание или сооружение и приобретает право ограниченного пользования (сервитут) той частью участка, которая необходима для использования здания или сооружения по назначению (часть шестая статьи 272 ГК). *Переход прав на земельный участок не является основанием прекращения или изменения принадлежащего собственнику недвижимости права пользования этой недвижимостью (здание или сооружение).* Условия пользования этой частью участка определяются соглашением залогодателя с

залогодержателем, а в том случае, если между ними возникает спор — судом (часть шестая статьи 272 ГК).

При ипотеке земельного участка, на котором находятся здания или сооружения, принадлежащие не ипотекодателью, а другому лицу, обращение взыскания на этот участок и его реализация влекут переход к приобретателю участка прав и обязанностей, которые в отношении этого участка имел ипотекодатель (статья 55 Закона «Об ипотеке»).

3.4. Ограничение предмета ипотеки

Объекты гражданского права, особенно имущество, разделяется на те, которые свободно отчуждаются, отчуждаются с получением специального разрешения только определенной категории покупателей, и отчуждение которых запрещено. Существует ряд ограничений, предусмотренных Законом «Об ипотеке», в отношении имущества, которое не может быть предметом ипотеки.

(1) Недвижимое имущество, нахождение которого в обороте не допускается, и которое не может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому

Предметом ипотеки не может быть недвижимое имущество, нахождение которого в обороте не допускается, и которое не может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому (часть третья статьи 6 Закона «Об ипотеке»). Например, леса, недра и другие природные объекты, которые являются государственной собственностью, общенациональным богатством.

(2) Виды и группы предприятий и имущества, в отношении которых законодательством предусмотрена обязательная приватизация или приватизация запрещена либо ограничена

Также, не могут быть предметом ипотеки виды и группы предприятий и имущества, в отношении которых законодательством предусмотрена обязательная приватизация или приватизация запрещена либо ограничена (часть четвертая статьи 6 Закона «Об ипотеке»). Приватизация — приобретение у государства физическими лицами и негосударственными юридическими лицами объектов публичной собственности.

В соответствии с Законом «О разгосударствлении и приватизации» от 19 ноября 1991 г. объекты государственной собственности

могут (полностью или частично) приватизироваться. Перечень предприятий и объектов, подлежащих полностью приватизации имущества, утвержден постановлением Президента Республики Узбекистан от 20 июля 2007 г. № ПП–672 «О мерах по дальнейшему углублению процессов приватизации и активному привлечению иностранных инвестиций в 2007 — 2010 годах». Так, например в период 2007 — 2010 гг. предусматривается реализация государственной доли АО «АОЭЗ» НХК «Узбекнефтегаз» в частную собственность, т. е. приватизация. В указанный период, т. е. в течение 2007 — 2010 гг. АО «АОЭЗ» НХК «Узбекнефтегаз» не вправе свое недвижимое имущество передавать в залог. В соответствии с Законом «О разгосударствлении и приватизации» не подлежат разгосударствлению и приватизации следующие объекты государственной собственности:

1) земля, за исключением случаев, предусмотренных законодательством (данный случай предусмотрен Указом Президента Республики Узбекистан от 27 июля 2006 г. № УП–3780 «О приватизации земельных участков, занятых зданиями и сооружениями юридических лиц и граждан»), ее недра, внутренние воды, воздушный бассейн, растительный и животный мир в пределах территории Республики Узбекистан;

2) объекты культурного наследия, включая государственные фонды, в том числе книжные, кино-, фото- и фонодокументы, архивы и фонды научно-исследовательских учреждений, музеи и музейные ценности, а также охраняемые природные территории;

3) средства Государственного бюджета Республики Узбекистан, валютного резерва, государственных целевых фондов, Центрального банка Республики Узбекистан, а также золотой запас Республики Узбекистан;

4) государственные организации по обслуживанию денежного обращения, предприятия и организации, обеспечивающие производство ценных бумаг, орденов, медалей и знаков почтовой оплаты;

5) предприятия, учреждения и военно-техническое имущество (до промышленной утилизации, а также не подлежащее промышленной утилизации) Вооруженных Сил, Службы национальной безопасности и Министерства внутренних дел Республики Узбекистан;

6) предприятия и объекты, осуществляющие научно-исследовательские, опытно-конструкторские работы, разработку, производство

и реализацию рентгеновского оборудования, приборов и оборудования с использованием источников ионизирующего излучения;

7) предприятия и объекты, осуществляющие добычу, производство, транспортировку, переработку радиоактивных элементов, захоронение радиоактивных отходов, реализацию урана и других делящихся материалов, а также изделий из них;

8) предприятия, осуществляющие разработку, производство, ремонт и реализацию вооружения и боеприпасов, защитных средств, военной техники, запасных частей, комплектующих элементов и приборов к ним, взрывчатых веществ, пиротехнических изделий, а также специальных материалов и оборудования для их производства;

9) предприятия и организации, осуществляющие производство, ремонт и реализацию охотничьего и спортивного огнестрельного оружия и боеприпасов, а также холодного оружия (кроме ножей сувенирных национальных видов);

10) предприятия по производству сильнодействующих ядов, наркотических и ядовитых веществ, а также осуществляющие посев, возделывание и переработку культур, содержащих наркотические и ядовитые вещества;

11) государственные резервы Республики Узбекистан. Объекты и имущество гражданской защиты и мобилизационного назначения;

12) специализированные предприятия и организации, осуществляющие строительные-монтажные работы, эксплуатацию и ремонт объектов (установка оборудования, систем и аппаратуры) атомной энергетики и объектов стратегического назначения;

13) специализированные предприятия, осуществляющие транспортировку взрывоопасных и ядовитых веществ;

14) автомобильные дороги общего пользования. Военизированные автоколонны;

15) санитарно-эпидемиологические станции. Бюро судебно-медицинских экспертиз. Службы контроля за состоянием окружающей среды и охраны природы;

16) лечебно-производственные мастерские, предприятия учреждений по исполнению наказаний;

17) предприятия специального назначения (Республиканский узел специальной связи, войсковая часть № 15361, Центр электромагнитной совместимости);

18) кладбища.

3.5. Пределы (объемы) ипотеки

3.5.1. Принадлежность заложенного недвижимого имущества

Ипотека распространяется на принадлежности заложенного недвижимого имущества, если иное не установлено договором (часть первая статьи 272 ГК). Принадлежностью признается вещь, призванная служить главной вещи и связанная с ней общим хозяйственным назначением (часть вторая статьи 90 ГК). При передаче в ипотеку права на земельный участок ипотека может распространяться и на здание или насаждения, которые расположены на передаваемом в ипотеку земельном участке. Например, предприятие А передало в залог (ипотеку) кредитной организации Б право на земельный участок. На передаваемом земельном участке расположено здание. В договоре об ипотеке, заключенном между предприятием А и кредитной организацией Б, предусмотрено, что вместе с правом на земельный участок в ипотеку передается и здание, находящееся на этом земельном участке.

3.5.2. Плоды, продукция и доходы, полученные в результате использования заложенного имущества

На полученные в результате использования заложенного имущества плоды, продукцию и доходы право залога распространяется в случаях, предусмотренных договором (часть вторая статьи 272 ГК).

3.5.3. Состав(ные части) предприятия

При ипотеке предприятия или иного имущественного комплекса в целом право залога распространяется на все входящее в его состав имущество, движимое или недвижимое, включая права требования и исключительные права, в том числе приобретенные в период ипотеки, если иное не предусмотрено законом или договором (часть третья статьи 272 ГК).

3.6. Требования по обязательству, обеспеченному ипотекой, непосредственно из страхового возмещения за утрату или повреждение заложенного имущества

Ипотекодержатель имеет право на удовлетворение своего требования по обязательству, обеспеченному ипотекой, непосредственно из страхового возмещения за утрату или повреждение заложенного

имущества независимо от того, в чью пользу оно застраховано (часть вторая статьи 24 Закона «Об ипотеке»).

При утрате или повреждении заложенного имущества страховая компания выплачивает ипотекодержателю страховое возмещение.

После выплаты страхового возмещения страховой компанией право требования к ипотекодателю, в пределах выплаченного возмещения, переходит к страховой компании (часть первая статьи 1001 ГК).

3.7. Требование соответствующего возмещения при изъятии (выкупе) имущества для государственных нужд

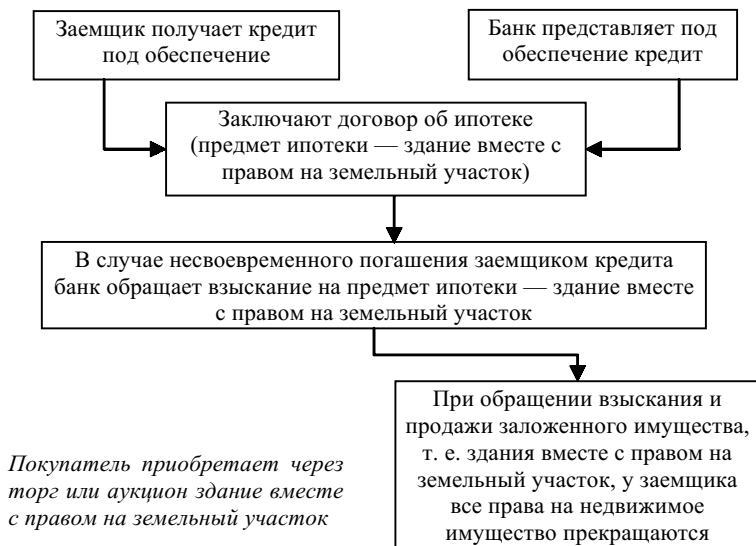
Если право собственности ипотекодателя на имущество, являющееся предметом ипотеки, прекращается в порядке, установленном законодательством, вследствие изъятия (выкупа) имущества для государственных нужд, его реквизиции или национализации, и ипотекодателю предоставляется другое имущество или соответствующее возмещение, ипотека распространяется на предоставленное взамен имущество либо ипотекодатель приобретает право преимущественного удовлетворения своих требований из суммы причитающегося ипотекодателю возмещения.

В таких случаях ипотекодатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обращения взыскания на имущество, предоставленное ипотекодателю взамен изъятого (статья 28 Закона «Об ипотеке»).

Схема предмета ипотеки (право на земельный участок)



Схема предмета ипотеки (здание вместе с правом на земельный участок)



**Схема предмета ипотеки
(право на земельный участок, на котором
находится здание)**



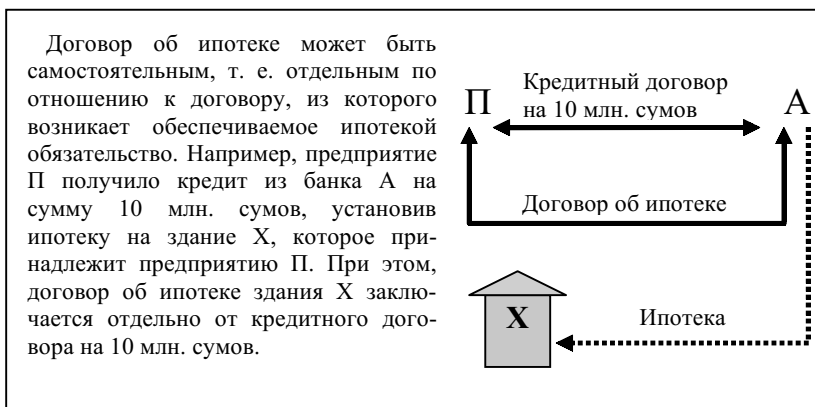
Глава 4. Обязательства и требования, обеспечиваемые ипотекой

4.1. Обязательства, обеспечиваемые ипотекой

Ипотека может быть установлена в обеспечение исполнения обязательства, возникающего не только по договору, но и из причинения вреда (статья 5 Закона «Об ипотеке»). Требование, которое обеспечивается ипотекой, называется требованием, обеспечиваемым ипотекой.

Договор об ипотеке может быть самостоятельным, т. е. отдельным по отношению к договору, из которого возникает обеспечиваемое ипотекой обязательство. В большинстве случаев ипотека является дополнительным соглашением сторон в обеспечении основного обязательства по договорам.

Пример 4-1



4.1.1. Требования, обеспечиваемые ипотекой

Ипотека обеспечивает уплату ипотекодержателю основной суммы долга по обеспечиваемому ипотекой обязательству в полном объеме или в части, предусмотренной договором об ипотеке (часть первая статьи 7 Закона «Об ипотеке»). Ипотека, установленная в обеспечение исполнения обязательства по кредитному договору или договору займа с условием выплаты процентов, обеспечивает также уплату кредитору (заимодавцу) причитающихся ему процентов за пользование кредитом (заемными средствами) (часть вторая статьи 7 Закона

«Об ипотеке»). Если иное не предусмотрено договором, ипотека обеспечивает также уплату ипотекодержателю сумм, причитающихся ему в возмещение (часть третья статьи 7 Закона «Об ипотеке»):

убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства;

судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество;

расходов по реализации заложенного имущества.

4.1.2. Дополнительные расходы ипотекодержателя, обеспечиваемые ипотекой

За счет заложенного недвижимого имущества возмещаются расходы на содержание и охрану заложенного имущества, на погашение задолженности залогодателя по налогам, сборам или коммунальным платежам, связанным с этим имуществом (статьи 8 Закона «Об ипотеке»). Указанное возмещение возможно в случаях, когда ипотекодержатель в соответствии с условиями договора об ипотеке или в силу необходимости обеспечить сохранение имущества, заложенного по договору об ипотеке, вынужден нести указанные расходы (статья 8 Закона «Об ипотеке»).

4.1.3. Общая твердая сумма требований, обеспеченных ипотекой

Если в договоре об ипотеке указана общая твердая сумма требований ипотекодержателя, обеспеченных ипотекой, обязательства должника перед ипотекодержателем в части, превышающей эту сумму, не считаются обеспеченными ипотекой (часть четвертая статьи 7 Закона «Об ипотеке»), за исключением уплаты ипотекодержателю сумм, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и расходов по реализации заложенного имущества или расходов на содержание и охрану заложенного имущества, на погашение задолженности залогодателя по налогам, сборам или коммунальным платежам, связанным с этим имуществом.

4.2. Основания возникновения требований, обеспеченных ипотекой

В статье 5 Закона «Об ипотеке» приведен перечень обязательств:

- (1) По договорам:
 - по кредитному договору;
 - по договору займа;
 - купле-продаже;
 - аренде;
 - подряда,
 - а также по иным договорам.
- (2) По причиненным вредам.

4.3. Требование по кредитному договору

4.3.1. Значение кредитного договора

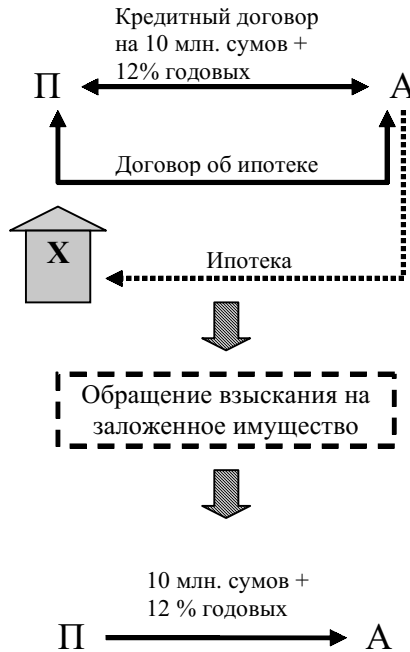
По кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуется предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее (статья 744 Гражданского кодекса).

Кредит может быть предоставлен как под обеспечение исполнения обязательства, так и без него. Рассмотрим на примерах, когда банком или иной кредитной организацией предоставляются кредиты заемщику под обеспечение и без обеспечения.

Пример 4-2: Ипотечное кредитование

Банк А (кредитор) предоставил предприятию П (заемщику) кредит в сумме 10 млн. сумов с процентной ставкой 12% в год под залог здания X, принадлежащего предприятию П. Обязательство банка — предоставить кредит в сумме 10 млн. сумов, обязательство заемщика — вернуть кредитору долг в сумме 10 млн. сумов и уплатить причитающиеся ему проценты — 12% годовых является кредитным договором. При этом, обязательство заемщика по возврату кредита в сумме 10 млн. сумов и уплате причитающихся ему 12% обеспечивается залогом (ипотекой).

В случае неисполнения заемщиком своего обязательства по кредитному договору, т. е. неосуществления оплаты в установленный договором срок, кредитор (банк) вправе обратиться с иском на имущество, переданное в залог (ипотеку) (т. е. здание X), и удовлетворить свое требование из суммы реализации предмета ипотеки преимущественно перед другими кредиторами предприятия П.



Пример 4-3: Необеспеченный кредит



4.4. Требование по договору займа

4.4.1. Значение договора займа

По договору займа (глава 41 Гражданского кодекса) одна сторона (займодавец) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или другие вещи, определенные родовыми признаками, а заемщик обязуется возвратить займодавцу единовременно или в рассрочку такую же сумму денег или равное взятому займы количество вещей того же рода и качества (сумму займа) (статья 732 ГК).

Если договором предусмотрено право получения займодавцем процентов, то заемщик обязуется выплачивать проценты на сумму займа в размерах и порядке, определенных договором (часть первая статьи

734 ГК). При отсутствии в договоре условий о порядке и сроке выплаты процентов, проценты выплачиваются в порядке и сроки, предусмотренные договором для возврата суммы долга (часть третья статьи 734 ГК).

Полученную сумму займа заемщик обязан возвратить в срок и в порядке, предусмотренные договором займа (часть первая статьи 735 ГК). В случае, если срок возврата займа не установлен договором, то заемщик возвращает ее в течение тридцати дней со дня предъявления займодавцем требования об этом (часть вторая статьи 735 ГК).

Заем, также как и кредит, может быть выдан под обеспечение или без обеспечения. В качестве обеспечения исполнения обязательства заемщиком может быть передано свое недвижимое имущество или недвижимое имущество третьего лица.

4.5. Требование по договору купли-продажи

4.5.1. Значение договора купли-продажи

По договору купли-продажи (глава 29 Гражданского кодекса) одна сторона (продавец) обязуется передать товар в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Договором купли-продажи может быть предусмотрено условие о продаже товара в кредит, т. е. о том, что оплата товара производится через определенное время после его передачи покупателю. При этом, покупатель должен оплатить товар в срок, предусмотренный договором. Если срок оплаты товара, проданного в кредит, в договоре не предусмотрен, то покупатель обязан произвести оплату в семидневный срок со дня предъявления продавцом требования об оплате переданного товара (статья 242, часть первая статьи 421 ГК). Неисполнение покупателем обязанности по оплате товара, проданного в кредит, в установленный срок дает продавцу право потребовать от него либо оплаты переданных товаров, либо возврата переданных, но неоплаченных товаров (часть третья статьи 421 ГК). Кроме того, на просроченную сумму подлежат уплате проценты в соответствии со статьей 327 Гражданского кодекса со дня, когда товар должен был оплачен, до дня фактической оплаты товара покупателем (часть четвертая статьи 421 ГК).

Особенностью договора купли-продажи товара в кредит является то, что товары с момента передачи и до фактической их оплаты

покупателем признаются находящимися в залоге у продавца (часть седьмая статьи 421 ГК). Таким образом, в случае неисполнения покупателем обязанности по оплате товаров продавец может обратиться с взысканием на них.

Товаром по договору купли-продажи могут быть любые вещи (часть первая статьи 387 ГК), в том числе недвижимое имущество (часть вторая статьи 89 ГК).

Пример 4-4



4.6. Требование по договору имущественного найма (аренды)

По договору имущественного найма (аренды) (глава 34 ГК) наймодатель обязуется предоставить нанимателю имущество за плату во временное владение и пользование или пользование (статья 535 ГК).

В аренду могут быть переданы земельные участки, участки недр и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транс-

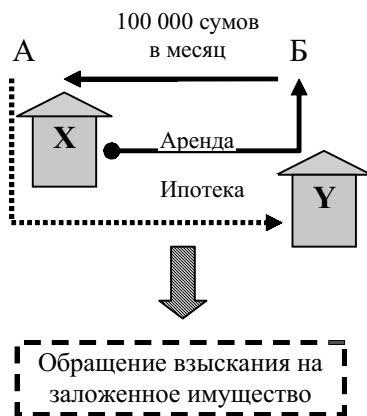
портные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи) (часть первая статьи 537 ГК). Однако законодательством могут быть установлены виды (группы) предприятий и виды имущества, сдача которых в имущественный наем не допускается или ограничивается (часть вторая статьи 537 ГК).

В целях обеспечения получения арендной платы, арендодатель может установить ипотеку на недвижимое имущество арендатора или третьих лиц.

Когда арендатор использует предмет аренды с нарушением условий договора, не по целевому назначению, или несвоевременно вносит арендную плату, то арендодатель вправе расторгнуть договор и требовать возмещение убытков. При этом, арендодатель вправе обратиться с иском на предмет ипотеки, реализовать его и получить удовлетворение своего требования по арендной плате или по возмещению ущерба.

Пример 4-5

Предприятие А заключило договор аренды здания X с предприятием Б. В договоре устанавливается, что предприятие Б должно использовать здание, предоставленное в аренду, строго по целевому назначению, вносить предприятию А ежемесячно арендную плату в размере 100.000 сумов. В качестве обеспечения обязательства по договору аренды предприятие Б предоставило предприятию А в залог здание Y. В случае, если предприятие Б использовало здание X не по целевому назначению или не внесло арендную плату своевременно, предприятие А вправе расторгнуть договор и требовать возмещения. При этом, если предприятие Б не возмещает убытка, связанного с нецелевым использованием здания X или несвоевременным внесением арендной платы, предприятие А вправе обратиться с иском на заложенное имущество, то есть на здание Y. В этом случае ипотека обеспечивает плату за аренду или возмещение ущерба.



4.7. Требование по договору подряда

По договору подряда (глава 37 Гражданского кодекса) одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику в установленный срок, а заказчик обязуется принять и оплатить результат работы (часть первая статьи 631 ГК). К отдельным видам договора подряда относятся: бытовой подряд, строительный подряд, подряд на выполнение проектных и изыскательских работ, подрядные работы для государственных нужд (часть вторая статьи 631 ГК).

Рассмотрим обеспечение исполнения обязательств по договору строительного подряда ипотекой.

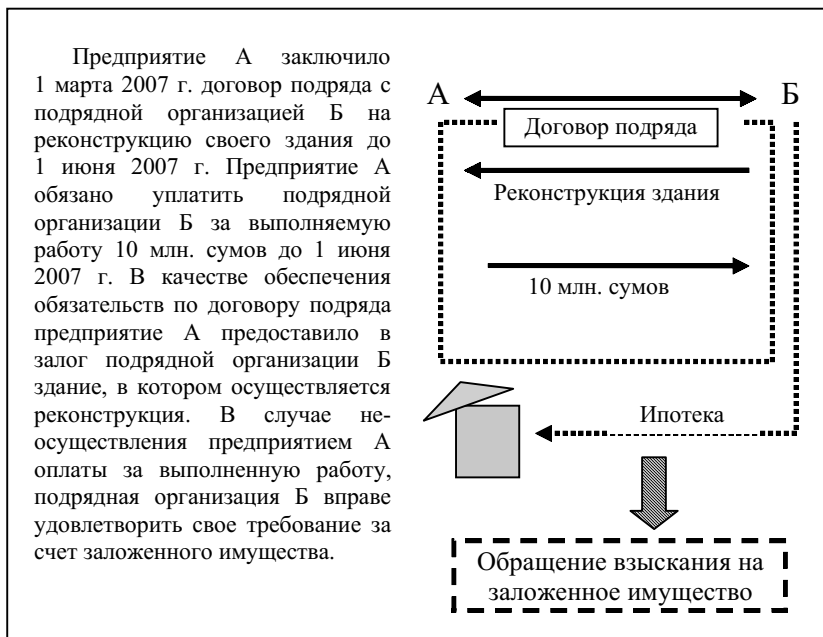
Договор строительного подряда заключается на строительство или реконструкцию предприятия, здания, в том числе жилого дома, сооружения или иного недвижимого имущества, а также на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ (часть вторая статьи 666 ГК). В соответствии с договором строительного подряда заказчик обязуется построить в установленный договором срок по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иную строительную работу. Заказчик, в свою очередь, обязан создать подрядчику необходимые условия для выполнения работы, принять ее и оплатить обусловленную цену.

Требование подрядчика по получению предусмотренной договором цены защищается путем предоставления ему права на удержание результата работы, а также принадлежащих заказчику материалов или оборудования, переданных для осуществления строительства, остатка неиспользованного материала и другого оказавшегося у него имущества заказчика до уплаты заказчиком соответствующих сумм.

Исполнение обязательств заказчика по договору строительного подряда, в том числе обязанности по оплате выполненных работ, может быть обеспечено также ипотекой земельного участка, на котором осуществляется строительство или связанные с ним работы (статья 684 ГК).

Таким образом, при неисполнении заказчиком обязанности оплатить установленную цену либо иную сумму, причитающуюся подрядчику в связи с выполнением договора, подрядчик вправе удовлетворить свои требования за счет заложенного имущества. Ипотека по договору строительного подряда обеспечивает оплату выполненных подрядчиком работ.

Пример 4-6



4.8. Требование по возмещению вреда

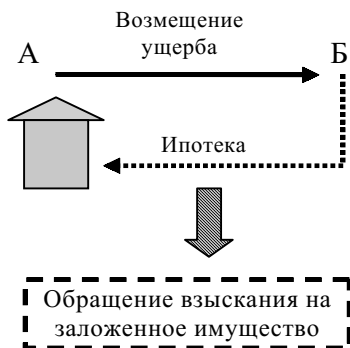
Ипотека может возникнуть в силу обязательств из причинения вреда. Согласно главе 57 Гражданского кодекса, вред, причиненный неправомерными действиями (бездействием) личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный юридическому лицу, подлежит возмещению лицом, причинившим вред, в полном объеме, включая, упущенную выгоду (статья 985 ГК). Вследствие причинения вреда возникает обязательство по его возмещению. Сторонами обязательства выступают потерпевший (кредитор) и причинитель (должник). Кредитор в обязательстве из причинения вреда вправе требовать возмещение причиненного ему вреда, а должник обязан этот вред возместить.

В обеспечение этих выплат по возмещению ущерба стороны могут заключить договор ипотеки. При неисполнении должником обязательства кредитор вправе обратиться взыскание на заложенное имущество. При этом ипотека обеспечивает соответствующие выплаты по возмещению ущерба кредитору.

Пример 4-7

Водитель А транспортного средства ударил транспортное средство водителя Б и причинил ущерб транспортному средству в размере 1,000,000 сумов и вред здоровью водителя Б в размере 500,000 сумов. В связи с этим на водителя А возлагается обязательство по возмещению вреда водителю Б. Водитель А должен возместить водителю Б затраты на ремонт транспортного средства и утраченный потерпевшим заработок (доходы), который он имел либо опреде-

ленно мог иметь, а также дополнительно понесенные расходы, вызванные повреждением здоровья, в том числе на лечение, дополнительное питание, приобретение лекарств, протезирование, посторонний уход, санаторно-курортное лечение, приобретение специальных транспортных средств, подготовку к другой профессии, если установлено, что потерпевший нуждается в этих видах помощи и ухода, и не имеет прав на их бесплатное получение (часть первая статьи 1006 ГК). Водитель А в качестве обеспечения своего обязательства предоставляет в залог недвижимое имущество водителю Б. В случае неисполнения обязательства водителем А, водитель Б вправе обратиться с иском на заложенное имущество.



Глава 5. Владение, пользование и сохранение предмета ипотеки

Даже после заключения договора об ипотеке, ипотекодатель, как правило, вправе пользоваться предметом ипотеки, извлекать доход, или уступить его.

Например, лицо А (ипотекодатель), которое взяло кредит у банка Х (ипотекодержатель), установив ипотеку на свой дом, даже после заключения договора об ипотеке, вправе проживать в этом доме, сдать его в аренду Б или продать В. Более того, если стоимость ипотеки превышает сумму обязательства перед банком Х, на этот же предмет ипотеки еще можно установить ипотеку банка Х или банка У (установление последующей ипотеки).

С другой стороны, необходимо предотвратить нарушения интересов ипотекодержателя вследствие владения ипотекодателем предметом ипотеки. Так, по Закону «Об ипотеке», например, на ипотекодателя возлагается обязанность по сохранению предмета ипотеки, и в случае нарушения ипотекодателем данной обязанности, залогодержатель вправе требовать досрочного исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой.

В данной главе будем говорить о владении, пользовании и сохранении предмета ипотеки (5.1), и о сохранении предмета ипотеки (5.2).

5.1. Права и обязанности сторон по владению и пользованию предметом ипотеки

5.1.1. Владение предметом ипотеки

(1) Права и обязанности ипотекодателя

Одним из элементов ипотеки является то, у какой из сторон будет оставлено имущество, на которое установлена ипотека. В большинстве случаев имущество, на которое установлена ипотека, остается во владении и пользовании ипотекодателя, но, по соглашению сторон, имущество может быть оставлено и у ипотекодержателя. Например, при установлении ипотеки на жилой дом или квартиру, ипотекодатель имеет право проживания в данном жилом доме или квартире и прописать там всех членов своей семьи. Ипотекодатель вправе владеть и пользоваться предметом ипотеки в соответствии с его целевым назначением (часть первая статьи 22 Закона «Об ипотеке»). Но, он не может изменить целевое назначение заложенной не-

движимости. Например, если квартира в многоквартирном доме используется в качестве жилого помещения, то ее невозможно использовать в качестве производственного помещения или склада. И наоборот, нежилое помещение нельзя использовать в качестве жилого помещения.

(2) Права и обязанности ипотекодержателя

По соглашению сторон, ипотекодержатель тоже может владеть заложенным имуществом (часть первая статьи 269 ГК). Требование к пользованию в этом случае будет таким же, как у ипотекодателя. В целях защиты своих интересов ипотекодержатель вправе оставить заложенное имущество у себя. Если предмет ипотеки будет поврежден или уничтожен, то требования ипотекодержателя при неисполнении ипотекодателем своих обязательств перед ипотекодержателем не будут удовлетворены в полной мере.

5.1.2. Пользование предметом ипотеки

(1) Права и обязанности ипотекодателя

Ипотекодатель вправе извлекать из предмета ипотеки продукцию, плоды и доходы. При этом ипотекодержатель, если условиями договора об ипотеке не предусмотрено иное, не приобретает прав на эти продукцию, плоды и доходы (часть вторая статьи 22 Закона «Об ипотеке»).

Ипотекодатель, с согласия ипотекодержателя, вправе передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу, если иное не предусмотрено договором об ипотеке. Однако, законом ипотекодателю предоставлено право и без согласия ипотекодержателя сдавать заложенное имущество в аренду, передавать его во временное безвозмездное пользование и, по соглашению с другим лицом, предоставлять последнему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут).

Права предоставления заложенного имущества в пользование третьим лицам мы будем подробно излагать в следующей главе.

При пользовании заложенным имуществом ипотекодатель не должен допускать его ухудшения и уменьшения его стоимости сверх того, что вызывается нормальным износом. То есть, ипотекодателю возлагается обязанность сохранения предмета ипотеки. Сохранение предмета ипотеки приводится в следующем подпункте.

(2) Права и обязанности ипотекодержателя

Если ипотекодержатель оставит себе предмет ипотеки, то ипотекодержатель вправе пользоваться переданным ему предметом ипотеки лишь в случаях, предусмотренных договором, регулярно представляя ипотекодателю отчет о пользовании. Общие правила о залоге, содержащиеся в Гражданском кодексе и Законе «О залоге», применяются к отношениям по ипотеке, если иные правила не установлены Законом «Об ипотеке» (часть пятая статьи 3 Закона «Об ипотеке»). По договору на ипотекодержателя может быть возложена обязанность извлекать из предмета ипотеки плоды и доходы в целях погашения основного обязательства или в интересах ипотекодателя (часть четвертая статьи 277 ГК).

5.1.3. Отчуждение предмета ипотеки

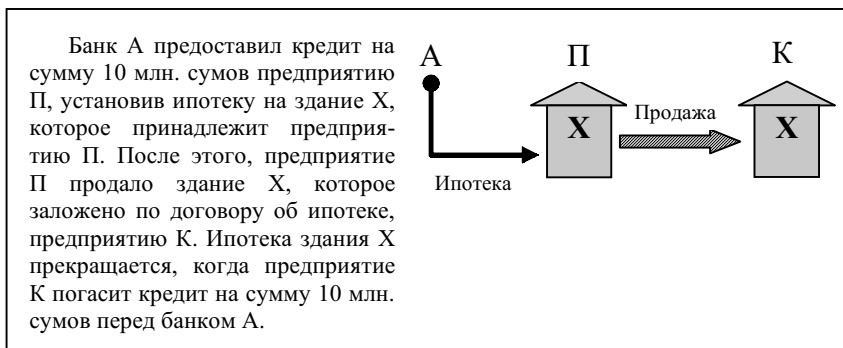
(1) Права ипотекодателя

Имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено ипотекодателем другому лицу путем продажи, дарения, мены или иным способом лишь с согласия ипотекодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке (часть первая статьи 26 Закона «Об ипотеке»). Лицо, которое приобрело заложенное по договору об ипотеке имущество в результате отчуждения этого имущества, становится на место ипотекодателя и несет все обязанности последнего по договору об ипотеке, включая и те, которые не были надлежаще выполнены первоначальным ипотекодателем (часть первая статьи 25 Закона «Об ипотеке»).

Ипотека не прекращается при переходе прав на заложенное имущество к другому лицу. Обязательственные отношения между ипотекодателем и ипотекодержателем не меняются даже после отчуждения предмета ипотеки третьему лицу. В данном случае приобретатель вместе с предметом ипотеки переходит и статус ипотекодателя, то есть, приобретатель становится ипотекодателем и несет все обязанности по договору об ипотеке. Следовательно, при неисполнении обязательств ипотекодателем, после наступления срока исполнения обращается взыскание на предмет ипотеки. В результате этого, собственник заложенного имущества теряет право собственности.

В случае исполнения обеспеченного залогом обязательства приобретателем (ипотекодателем) или досрочного им исполнения договор об ипотеке прекращается.

Пример 5-1



Если имущество, заложенное по договору об ипотеке, перешло к нескольким лицам, каждый из правопреемников первоначального ипотекодателя несет вытекающие из отношений ипотеки последствия неисполнения обеспеченного ипотекой обязательства соразмерно перешедшей к нему части заложенного имущества (часть вторая статьи 25 Закона «Об ипотеке»).

Если имущество, заложенное по договору об ипотеке, перешло к нескольким лицам, и предмет ипотеки неделим или по иным основаниям поступает в общую собственность правопреемников ипотекодателя, правопреемники становятся солидарными ипотекодателями (часть вторая статьи 25 Закона «Об ипотеке»).

Ипотекодатель вправе завещать заложенное имущество. Условия договора об ипотеке или иного соглашения, ограничивающие это право ипотекодателя, ничтожны (часть третья статьи 26 Закона «Об ипотеке»).

(2) Права ипотекодержателя

В случае отчуждения имущества, заложенного по договору об ипотеке без согласия ипотекодержателя, если иное не предусмотрено в договоре об ипотеке, либо если такое право ипотекодателя не предусмотрено в закладной, ипотекодержатель вправе по своему выбору потребовать: 1) признания сделки об отчуждении заложенного имущества недействительной; и 2) досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обращения взыскания на заложен-

ное имущество независимо от того, кому оно принадлежит (часть вторая статьи 26 Закона «Об ипотеке»).

5.2. Хранение предмета ипотеки

Обязанность надлежащего хранения и содержания заложенного недвижимого имущества возлагается на стороны ипотечных отношений — на ипотекодателя или ипотекодержателя в зависимости от того, у кого из них оно находится. Независимо от того, кто владеет предметом ипотеки, как правило, ипотекодатель должен застраховать имущество, заложенное по договору об ипотеке, от рисков утраты и повреждения (пункт 1 части первой статьи 274 ГК, пункт 1 части первой статьи 12 Закона «О залоге», часть первая статьи 24 Закона «Об ипотеке»).

Гражданский кодекс, законы «О залоге» и «Об ипотеке» предусматривают обязанность сторон по сохранению предмета ипотеки. Ниже мы рассматриваем права и обязанности ипотекодателя при оставлении предмета ипотеки у него, а также права и обязанности ипотекодержателя в случае оставления предмета ипотеки у него.

5.2.1. В случае нахождения заложенного имущества у ипотекодателя

(1) Обязанности ипотекодателя

а. Обязанность хранения

Нахождение заложенного имущества у ипотекодателя диктует особые требования к обеспечению его сохранности. Если иное не предусмотрено договором об ипотеке или законом, ипотекодатель, как правило, обязан принимать за свой счет все необходимые меры для надлежащего сохранения предмета ипотеки, включая своевременное проведение текущего ремонта, рациональную эксплуатацию и защиту предмета ипотеки от незаконных посягательств и требований других лиц (часть третья статьи 22 Закона «Об ипотеке»). Данная норма Закона является диспозитивной, так как договором об ипотеке может быть предусмотрено исключение обязанности.

Ипотекодатель должен своевременно уведомлять в письменной форме ипотекодержателя о любой угрозе уничтожения, повреждения, порчи или ухудшения состояния предмета ипотеки, а также о любых обстоятельствах, которые могут отрицательно повлиять на права ипотекодержателя по договору об ипотеке (часть четвертая статьи 22 Закона «Об ипотеке») (подробнее в 5.2.1(2)).

б. Обязанность страхования

Имущество, заложенное по договору об ипотеке, подлежит страхованию от рисков утраты и повреждения, если иное не предусмотрено договором об ипотеке. При отсутствии в договоре об ипотеке иных условий о страховании заложенного имущества ипотекодатель обязан страховать за свой счет полную стоимость этого имущества от рисков утраты и повреждения, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного ипотекой обязательства — на сумму не ниже суммы этого обязательства (часть первая статьи 24 Закона «Об ипотеке»). Как сказано выше, обязанность страхования заложенного имущества возлагается на ипотекодателя, даже если оно не находится у него.

При нарушении обязанностей по страхованию заложенного имущества ипотекодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства (часть первая статьи 23 Закона «Об ипотеке») (ниже следует подробное описание — 5.2.1 (2) б, 5)).

(2) Права ипотекодержателя

а. Право проверки

Ипотекодержатель имеет право в течение срока действия договора об ипотеке проверять наличие, состояние, условия сохранения и пользования предметом ипотеки. Проведение ипотекодержателем указанной проверки не должно приостанавливать пользование предметом ипотеки в соответствии с его целевым назначением или иным образом нарушать права ипотекодателя или другого лица, во временном пользовании которого находится предмет ипотеки (часть пятая статьи 22 Закона «Об ипотеке»).

б. Требования досрочного исполнения обязательства

В случае ненадлежащего обеспечения сохранности заложенного имущества ипотекодателем ипотекодержателю предоставляется право требовать досрочного исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, в следующих случаях:

1) при грубом нарушении ипотекодателем правил пользования заложенным имуществом (часть первая статьи 23 Закона «Об ипотеке»).

Ипотекодатель, сохраняя за собой право пользования имуществом,

заложенным по договору об ипотеке, не должен допускать ухудшения состояния имущества.

Жилищным кодексом на собственников и арендаторов возложены обязанности по пользованию помещениями (статьи 16, 16¹ и 33 Жилищного кодекса). В частности, собственник или арендатор, имеющий в многоквартирном доме нежилое помещение, обязан использовать это помещение по прямому назначению, т.е. нельзя использовать нежилое помещение в качестве жилого помещения, размещать в нежилых помещениях, расположенных в многоквартирных домах, промышленные производства, а также допускать переустройство или перепланировку принадлежащего ему помещения без соответствующего разрешения органов государственной власти на местах. Собственник квартиры в многоквартирном доме не вправе использовать жилое помещение в качестве склада или промышленного производства и т. п. Собственник жилого помещения так же, как и собственник нежилого, не вправе допускать самовольное переустройство или перепланировку принадлежащего ему помещения без соответствующего разрешения органов государственной власти на местах. В случае нарушения этого правила собственник обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние. Несоблюдение перечисленных обязанностей по пользованию помещением является нарушением;

2) при грубом нарушении правил содержания заложенного имущества (часть первая статьи 23 Закона «Об ипотеке»).

Ипотекодатель обязан принимать за свой счет все необходимые меры для поддержания имущества, заложенного по договору об ипотеке, в надлежащем состоянии, нести расходы на содержание этого имущества до прекращения ипотеки, а также производить текущий ремонт заложенного имущества. Правила содержания недвижимого имущества регулируются жилищным законодательством, в частности, Жилищным кодексом, Правилами содержания и пользования жилыми помещениями и придомовыми территориями, утвержденными постановлением Кабинета Министров от 28 июня 1994 года № 325 и другими нормативно-правовыми актами;

3) при грубом нарушении обязанностей по сохранению данного имущества (часть первая статьи 23 Закона «Об ипотеке»).

Несоблюдение ипотекодателем обязательства по сохранению не-

движимого имущества, заложенного по договору об ипотеке, необеспечение защиты этого имущества от посягательств третьих лиц является нарушением по сохранению имущества. Нарушением по сохранению недвижимого имущества является также несоблюдение технического и санитарного состояния недвижимого имущества, заложенного по договору об ипотеке;

4) при наличии угрозы утраты или повреждения заложенного имущества вследствие нарушений вышеуказанных подпунктов 1 — 3 пункта «а».

Нарушения, указанные в подпунктах 1 — 3 пункта «а», могут привести к гибели или повреждению заложенного имущества. В случае гибели или повреждения заложенного имущества будет невозможно его использовать для удовлетворения тех целей, для которых оно предназначено;

5) при нарушении обязанностей по страхованию заложенного имущества (часть первая статьи 23 Закона «Об ипотеке»).

Ипотекодатель обязан страховать за свой счет заложенное имущество в полной стоимости от рисков утраты и повреждения, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного ипотекой обязательства — на сумму не ниже суммы этого обязательства;

6) при необоснованном отказе ипотекодержателю в проверке заложенного имущества (часть первая статьи 23 Закона «Об ипотеке»).

Как указано выше (4.2.1.(2)), ипотекодержатель вправе в течение срока действия договора об ипотеке проверять наличие, состояние, условия сохранения и пользования заложенного имущества;

7) при утрате или повреждении заложенного имущества по обстоятельствам, за которые ипотекодержатель не отвечает, настолько, что вследствие этого обеспечение ипотекой обязательства существенно ухудшилось (часть третья статьи 23, часть третья статьи 24 Закона «Об ипотеке»).

В этом случае, при требовании ипотекодержателем досрочного исполнения обязательства, ипотекодержатель имеет право на удовлетворение своего требования по обязательству, обеспеченному ипо-

текой, также из страхового возмещения за утрату или повреждение заложенного имущества.

При этом ипотекодержатель не может осуществить права по досрочному исполнению обеспеченного ипотекой обязательства, если между ним и ипотекодателем заключено соглашение о восстановлении или замене погибшего либо поврежденного заложенного имущества и ипотекодатель надлежаще выполняет условия этого соглашения (часть четвертая статьи 23 Закона «Об ипотеке»). При согласии ипотекодержателя о замене погибшего либо поврежденного заложенного имущества ипотекодатель должен в разумный срок восстановить предмет ипотеки или заменить его другим равноценным имуществом (статья 276 ГК).

в. Обращение взыскания на предмет ипотеки

Если отказано в удовлетворении требования досрочного исполнения обязательства обеспеченного ипотекой на основе вышеуказанных подпунктов 1 — 7 пункта «б», ипотекодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке в порядке, установленном законодательством (часть первая статьи 23 Закона «Об ипотеке»). (Обращение взыскания на предмет ипотеки подробно рассматривается в главе 9 части 1 и в главах 2 и 3 части 2).

5.2.2. В случае нахождения заложенного имущества у ипотекодержателя

(1) Обязанность ипотекодержателя

В случае нахождения заложенного имущества у ипотекодержателя ипотекодержатель обязан принимать за свой счет все необходимые меры для надлежащего сохранения предмета ипотеки, включая своевременное проведение текущего ремонта и рациональную эксплуатацию.

Как изложено выше (5.2.1.(1)), при оставлении заложенного имущества у ипотекодержателя, ему возлагается обязанность хранения предмета ипотеки (пункт 2 части первой статьи 274 ГК) и своевременно уведомлять другую сторону в письменной форме о любой угрозе уничтожения, повреждения, порчи или ухудшения состояния предмета ипотеки (пункт 3 части первой статьи 274 ГК).

Договором может быть предусмотрена обязанность ипотекодержателя возместить ипотекодателю и иные убытки, причиненные ут-

ратой или повреждением предмета ипотеки (часть пятая статьи 275 ГК).

(2) Права ипотекодателя

При грубом нарушении ипотекодержателем обязанностей по хранению предмета ипотеки (пункт 2 части первой статьи 274 ГК) и своевременному уведомлению другой стороны в письменной форме о любой угрозе уничтожения, повреждения, порчи или ухудшения состояния предмета ипотеки (пункт 3 части первой статьи 274 ГК), создающем угрозу утраты или повреждения заложенного имущества, ипотекодатель вправе потребовать досрочного прекращения ипотеки (часть третья статьи 274 ГК).

5.3. Последствия утраты или повреждения предмета ипотеки

5.3.1. В случае нахождения заложенного имущества у ипотекодателя

(1) Право требования ипотекодержателя по досрочному исполнению обязательства

Как изложено выше, при оставлении заложенного имущества у ипотекодателя, и если по обстоятельствам, за которые ипотекодержатель не отвечает, заложенное имущество утрачено или повреждено настолько, что вследствие этого обеспечение ипотекой обязательства существенно ухудшилось, ипотекодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, в том числе за счет страхового возмещения (часть третья статьи 23 Закона «Об ипотеке»).

Ипотекодержатель имеет право на удовлетворение своего требования по обязательству, обеспеченному ипотекой непосредственно из страхового возмещения за утрату или повреждения заложенного имущества независимо от того, в чью пользу оно застраховано (часть вторая статьи 24 Закона «Об ипотеке»).

(2) Риск случайной гибели или случайного повреждения заложенного имущества

Ипотекодатель, который является собственником предмета ипотеки, несет риск случайной гибели или случайного повреждения залo-

женного имущества, если иное не предусмотрено договором о залоге (статья 175 и часть первая статьи 275 ГК).

Случайной гибелью является уничтожение, порча предмета ипотеки в результате обстоятельств, не связанных с виной владельца, либо стихийного бедствия (пожара, наводнения, землетрясения и других бедствий), или другого события либо повреждение его в такой степени, когда восстановление предмета ипотеки невозможно.

Под случайным повреждением понимается повреждение предмета ипотеки в результате обстоятельств, не связанных с виной владельца, либо стихийного бедствия (пожара, наводнения, землетрясения и других бедствий), или других бедствий, несчастного случая в такой степени, когда предмет ипотеки испорчен.

5.3.2. В случае нахождения заложенного имущества у ипотекодержателя

(1) Требование возмещения убытков

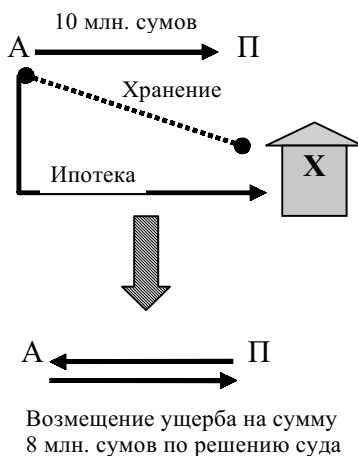
Залогодержатель отвечает за полную или частичную утрату или повреждение переданного ему предмета залога, если не докажет, что может быть освобожден от ответственности в соответствии со статьей 333 Гражданского кодекса (часть вторая статьи 275 ГК). Залогодержатель отвечает за утрату предмета ипотеки в размере его действительной стоимости, а за его повреждение — в размере суммы, на которую эта стоимость понизилась, независимо от суммы, в которую был оценен предмет залога при передаче его залогодержателю (часть третья статьи 275 ГК).

В случае если у ипотекодателя в результате утраты или повреждения предмета ипотеки образовалась также и упущенная выгода, то он не вправе ее взыскивать. В данном случае ипотекодатель уплачивает реальную стоимость предмета ипотеки.

Если в результате повреждения предмета залога он изменился настолько, что не может быть использован по прямому назначению, залогодатель вправе от него отказаться и потребовать от залогодержателя возмещение за его утрату (часть четвертая статьи 275 ГК). Ипотекодатель вправе зачесть требование к ипотекодержателю о возмещении убытков, причиненных утратой или повреждением предмета ипотеки, в погашение обязательства, обеспеченного ипотекой (часть пятая статьи 275 ГК).

Пример 5-2

Банк А выделил кредит на сумму 10 млн. сумов предприятию П, установив ипотеку на здание X. По договору об ипотеке банк А оставил предмет ипотеки X у себя. После этого, здание X было незаконно занято Б, но банк А, зная о факте незаконного завладения зданием, оставил это без внимания, не уведомляя об этом ипотекодателя и не освободив здание от субъектов, незаконно занявших его. Затем здание X стало полуразрушенным и стало невозможно использовать его по целевому назначению. Предприятие П подало иск в суд с требованием возмещения банком А убытков на сумму 8 млн. сумов.



Глава 6. Обременение заложенного имущества правами других лиц (статья 27 Закона «Об ипотеке»)

6.1. Право ипотекодателя на пользование предметом ипотеки

При ипотеке заложенное имущество может быть обременено некоторыми правами ипотекодателя и третьих лиц. Иначе говоря, ипотекодатель может пользоваться предметом ипотеки даже после установления ипотеки. Указанное право применимо лишь в том случае, если заложенное имущество, т. е. предмет ипотеки, остается во владении и пользовании ипотекодателя, так как по договору об ипотеке стороны могут не оставлять предмет ипотеки у ипотекодателя.

Ипотекодатель вправе (часть первая статьи 27 Закона «Об ипотеке»):

- а) сдавать заложенное имущество в аренду;
- б) передавать его во временное безвозмездное пользование;
- в) по соглашению с другим лицом предоставлять последнему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут).

Для реализации указанных прав согласие ипотекодержателя не требуется, если иное не предусмотрено договором или законом (часть первая статьи 27 Закона «Об ипотеке»). При этом, ипотекодатель должен соблюдать требования закона и договора об ипотеке, которые изложены в следующем пункте.

6.2. Ограниченное пользование предметом ипотеки (аренда, найм)

Ниже будем рассматривать случаи пользования предметом ипотеки при отсутствии согласия ипотекодержателя (6.2.1) и с согласия ипотекодержателя (6.2.2).

6.2.1. При отсутствии согласия ипотекодержателя

(1) Условия

а. Срок предоставления предмета ипотеки для пользования не должен превышать срока действия ипотеки

Ограниченное использование предмета залога возможно в срок действия ипотеки. Законодатель установил такое правило с учетом того, что по истечении срока обязательства по ипотеке на заложенное имущество обращается взыскание либо ипотека прекращается в

связи с выполнением всех обязательств. При прекращении ипотеки в связи с выполнением всех обязательств права ипотекодателя на заложенное имущество восстанавливаются в полном объеме в том виде, в котором были до установления ипотеки. Соответственно, они могут пользоваться своим имуществом без каких-либо ограничений. Можно сделать вывод, что указанная норма направлена на защиту прав возможных покупателей предмета ипотеки и предупреждение всяких споров в случае обращения взыскания на заложенное имущество.

б. Предоставление в пользование для целей, соответствующих назначению имущества

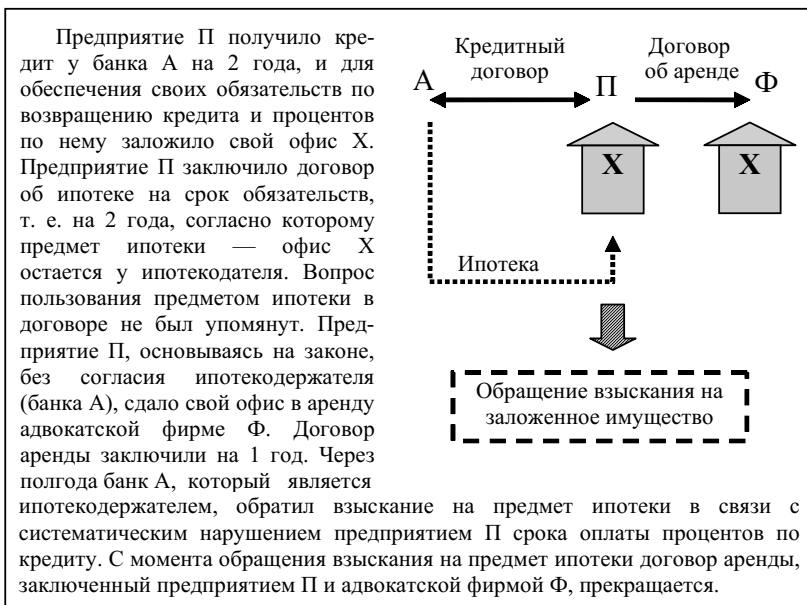
Еще одним условием осуществления права на пользование заложенным имуществом является то, что имущество предоставляется в пользование для целей, соответствующих назначению имущества. Следует отметить, что эти условия направлены на защиту прав ипотекодержателя и обеспечение сохранности заложенного имущества. Например, если предметом ипотеки является жилое помещение, то им можно пользоваться только для проживания, а если складское — то его можно использовать в качестве склада. Смотрите 5.1.1. (1).

(2) Прекращение права пользования предметом ипотеки (часть вторая статьи 27 Закона «Об ипотеке»)

Все права на заложенное имущество, предоставленные ипотекодателем третьим лицам без согласия ипотекодержателя, прекращаются в случае обращения взыскания на заложенное имущество (часть вторая статьи 27 Закона «Об ипотеке»). По закону обращение взыскания на заложенное имущество может быть осуществлено в судебном порядке либо по нотариально удостоверенному соглашению между ипотекодателем и ипотекодержателем об обращении взыскания на заложенное имущество. При обращении взыскания в судебном порядке применяются общие правила гражданско-процессуального законодательства. Ипотекодатель и ипотекодержатель имеют право включить в договор об ипотеке условия об обращении взыскания на имущество либо заключить отдельное соглашение об обращении взыскания на заложенное имущество.

Моментом прекращения прав по пользованию заложенным имуществом считается время вступления в законную силу решения суда, либо момент нотариального удостоверения соглашения или срок, указанный в договоре об ипотеке.

Пример 6-1



6.2.2. При наличии согласия ипотекодержателя

Выше были описаны условия и порядок ограниченного пользования предметом ипотеки без согласия ипотекодержателя. При наличии согласия ипотекодержателя право пользования предметом ипотеки может применяться намного шире.

Так, по согласию ипотекодержателя заложенное имущество может быть предоставлено ипотекодателем в пользование третьим лицам на срок, превышающий срок обеспеченного ипотекой обязательства. Такое же правило применяется и в случае предоставления заложенного имущества в пользование для целей, не соответствующих назначению имущества (часть третья статьи 27 Закона «Об ипотеке»).

6.3. Установление сервитута

Для обеспечения прохода и проезда через чужой земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения, а также других нужд собственника недвижимого имущества (статья 173 ГК) на предмет ипоте-

ки можно предоставить право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Право ограниченного пользования предметом ипотеки предоставляется на основе договора между ипотекодателем и лицом, которое требует установления сервитута. Для установления сервитута на срок, не превышающий срок обязательства, обеспеченного ипотекой, согласие ипотекодержателя не требуется. Если срок сервитута превышает срок ипотеки, то на это обязательно требуется согласие ипотекодержателя.

6.4. Исполнение обязательств по договору об ипотеке ипотекодателем в случае обременения предмета ипотеки правами других лиц

Следует отметить, обременение предмета ипотеки правами других лиц не освобождает ипотекодателя от исполнения обязательств по договору об ипотеке (часть четвертая статьи 27 Закона «Об ипотеке»). В случае невозможности своевременного и полного исполнения обязательств, обеспеченных ипотекой, ипотекодержатель обращает взыскание на предмет ипотеки независимо от наличия обремененных прав третьих лиц на заложенное имущество. В таком случае ипотекодатель сам несет ответственность перед третьими лицами.

Например, частная фирма А получила кредит у банка Б. В качестве обеспечения своих обязательств по кредиту эта фирма А заложила свой офис. Срок договора об ипотеке установлен на 3 года. Фирма А этот же офис предоставила фирме С в аренду на 2 года и арендную плату в сумме 100,000 сумов получила предоплатой (заранее). По истечении 6 месяцев фирма А ни разу не оплатила проценты кредита. В связи с невыполнением кредитных обязательств банк Б обратил взыскание на офис, принадлежащий частной фирме А. В таком случае по обязательствам арендного договора между фирмами А и С ипотекодержатель, т. е. банк Б, не несет ответственности. Перед фирмой С будет отвечать только ипотекодатель. В данном случае частная фирма А должна возратить оставшуюся сумму, полученную за аренду, фирме С, удержав арендную плату только за 6 месяцев.

Глава 7. Последующая ипотека (глава 5 Закона «Об ипотеке»)

7.1. Понятие последующей ипотеки

Помимо закона «Об ипотеке», Гражданский кодекс (статья 273) и Закон «О залоге» (статья 15) допускают установление последующей ипотеки. То есть, на один предмет ипотеки можно установить несколько ипотек. Так, ипотеку можно установить на имущество, которое уже заложено по договору об ипотеке (последующая ипотека). И при обращении взыскания на предмет ипотеки путем проведения публичных торгов или аукциона, полученная сумма сначала направляется на погашение обеспеченного ипотекой требования предшествующего ипотекодержателя, а оставшаяся сумма распределяется между ипотекодержателями последующей ипотеки.

Это является одной из важных особенностей ипотеки. Следует отметить, институт последующего залога (ипотеки) направлен на обеспечение многократного пользования дорогостоящего имущества в качестве предмета залога, не снимая действующих обременений, установленных договором залога. Ведь залог является лишь гарантией исполнения обязательств, и заложенное имущество, после предоставления в залог, используется залогодателем.

Как правило, при последующей ипотеке применяются те же правила (условия), установленные для обычной ипотеки. То есть, последующая ипотека тоже подлежит нотариальному оформлению и государственной регистрации (статья 12 Закона «Об ипотеке»). При государственной регистрации регистрирующим органом устанавливается очередность ипотекодержателей по датам и времени регистрации ипотеки в государственном реестре залога зданий (сооружений) (статья 31 Закона «Об ипотеке»).

7.2. Виды последующей ипотеки

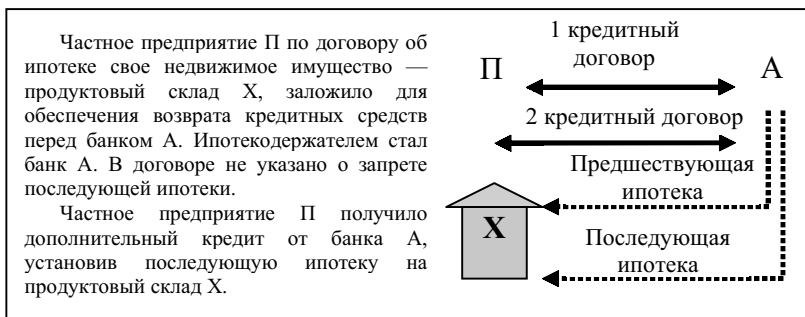
Последующая ипотека допускается в отношении того же должника, по обязательствам которого имущество передано в залог, или же другого должника (часть первая статьи 29 Закона «Об ипотеке»).

Это значит, что последующая ипотека бывает двух видов. Первый вид, когда предшествующим и последующим ипотекодержателем является одно и то же лицо, и предметом ипотеки является одно и то же имущество. Второй — когда предшествующими и последующими ипо-

текодержателями являются разные лица, а предметом ипотеки является одно и то же имущество. Об этом подробно рассмотрим ниже.

7.2.1. Когда сторонами договора об ипотеке являются одни и те же лица

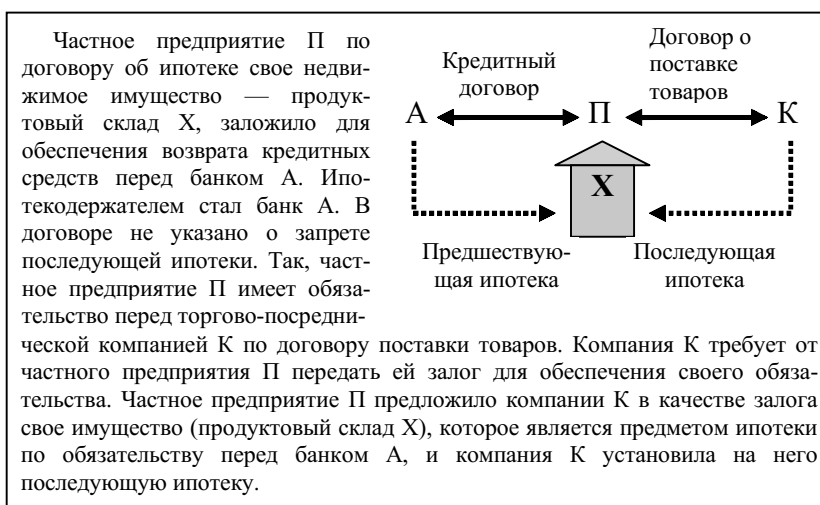
Пример 7-1



В этом примере предшествующим и последующим ипотекодержателями является одно и то же лицо (банк А), и предметом ипотеки является одно и то же имущество (продуктовый склад).

7.2.2. Когда сторонами договора являются разные лица

Пример 7-2



В этом примере предшествующим и последующим ипотекодержателями являются разные лица (банк А и компания К), а предметом ипотеки является одно и то же имущество (продуктовый склад).

Законом предусматриваются отдельные правила по этим двум видам последующей ипотеки.

7.3. Требования к разрешению последующей ипотеки

7.3.1. Когда сторонами предыдущей и последующей ипотек являются разные лица

Для случаев, когда ипотекодержателями предшествующей и последующей ипотек являются разные лица, закон устанавливает отдельные правила, которые отличаются от случаев, когда сторонами договора об ипотеке являются одни и те же лица.

Закон «Об ипотеке» предусматривает определенные ограничения на право ипотекодателя по установлению последующей ипотеки. Если сторонами договоров о предшествующей и последующей ипотек являются разные лица, то при запрещении предшествующими договорами об ипотеке на ипотеку этого же имущества нельзя установить последующую ипотеку (часть третья статьи 29 Закона «Об ипотеке»). Последующий договор об ипотеке, заключенный с нарушением данного правила, может быть признан судом недействительным по иску предшествующего ипотекодержателя (часть пятая статьи 29 Закона «Об ипотеке»).

Если предшествующий договор об ипотеке предусматривает условия, на которых может быть заключен последующий договор об ипотеке, последний должен быть заключен с соблюдением этих условий (часть четвертая статьи 29 Закона «Об ипотеке»). При нарушении этих условий требования ипотекодержателя по последующему договору удовлетворяются в той степени, в какой их удовлетворение возможно в соответствии с условиями предшествующего договора об ипотеке (часть шестая статьи 29 Закона «Об ипотеке»).

Кроме того, Закон «Об ипотеке» возлагает ипотекодателю следующую обязанность. Сначала ипотекодатель обязан сообщить каждому последующему ипотекодержателю до заключения с ним последующего договора об ипотеке сведения обо всех уже существующих (предшествующих) ипотеках на данное имущество (часть первая статьи 30 Закона «Об ипотеке»). Затем, ипотекодатель, после заключения последующего договора об ипотеке, обязан незамедлительно уведомить

в письменной форме об этом ипотекодержателей по предшествующим ипотекам и по их требованию сообщить им сведения о последующей ипотеке (часть вторая статьи 30 Закона «Об ипотеке»).

7.3.2. Когда сторонами договора об ипотеке предыдущей и последующей ипотек являются одни и те же лица

Следует отметить, что последующая ипотека по другому обязательству ипотекодержателя, если то же заложенное имущество передается в залог тому же ипотекодержателю по характеру, как бы является дополнением предыдущей ипотеки. В связи с этим, было бы целесообразно в законе указать, что последующая ипотека, если предмет ипотеки, ипотекодатель и ипотекодержатель являются те же, которые были ими же при предыдущей ипотеке, не допускается. В таких случаях следовало бы заключить дополнительное соглашение к первоначальному договору ипотеки.

При таком виде ипотеки условие, касательно ограничений последующей ипотеки и predetermined условий последующей ипотеки, определяемые предшествующей ипотекой, а также условие по сообщению обо всех сведениях последующим ипотекодержателям, не применяются (часть седьмая статьи 29, часть четвертая статьи 30 Закона «Об ипотеке»). Это связано с тем, что предметом и сторонами последующей и предшествующей ипотеки являются одни и те же предметы и лица.

7.3.3. Ограничения по заключению последующего договора об ипотеке

Заключение последующего договора об ипотеке, предусматривающего составление и выдачу закладной, не допускается (часть восьмая статьи 29 Закона «Об ипотеке»)

7.4. Удовлетворение требований ипотекодержателей при наличии последующих ипотек

При наличии последующих ипотек удовлетворение требований ипотекодержателей осуществляется в порядке очередности, установленной регистрирующим органом по датам регистрации.

Так, требования ипотекодержателя по последующему договору об ипотеке удовлетворяются из стоимости заложенного имущества пос-

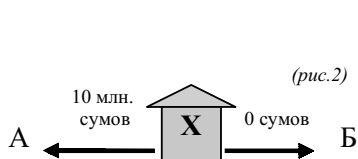
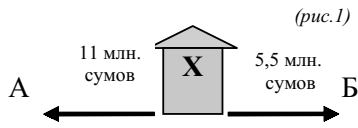
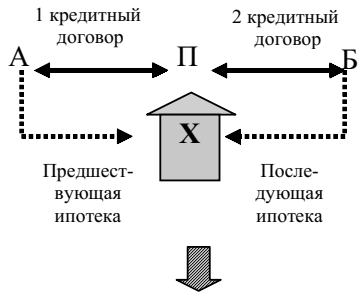
ле удовлетворения требований ипотекодержателей по предшествующим договорам об ипотеке.

Возникает вопрос: как быть, если сроки исполнения обязательств, обеспеченных предшествующими и последующими ипотеками, не совпадают. Например, срок исполнения обязательства, обеспеченного последующей ипотекой наступил, а обеспеченного предшествующей ипотекой — нет. Сможет ли ипотекодержатель обратиться взыскание на заложенное имущество?

В таких случаях Закон «Об ипотеке» предоставляет предшествующим ипотекодержателям возможность обращать взыскание на заложенное имущество по обязательствам, срок предъявления которых к взысканию не наступил (часть вторая статьи 32 Закона «Об ипотеке»). Если предшествующий ипотекодержатель не воспользуется указанным правом, имущество, на которое обращено взыскание по требованиям, обеспеченным последующей ипотекой, переходит к его приобретателю, обременяясь предшествующей ипотекой (часть вторая статьи 32 Закона «Об ипотеке»).

Пример 7-3: Случай, когда срок исполнения обязательства, обеспеченного последующей ипотекой, наступит раньше срока исполнения обязательства, обеспеченного предшествующей ипотекой

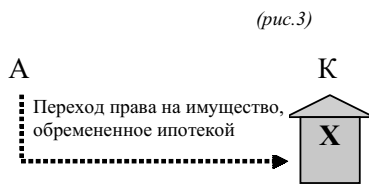
Частное предприятие П взяло кредит у банка А на сумму, эквивалентную 10 млн. сумов и в качестве обеспечения возврата кредита заложило принадлежащий ему продуктовый склад Х. При этом ипотекой обеспечивается основное обязательство на сумму 10 млн. сумов и проценты на сумму 1 млн. сумов, всего 11 млн. сумов. Затем, частное предприятие П взяло кредит у банка Б на сумму, эквивалентную 5 млн. сумов, установив вторую по очереди последующую ипотеку на продуктовый склад Х. При этом последующей ипотекой обеспечивается основное обязательство на сумму 5 млн. сумов и проценты на сумму 500 тысяч сумов, всего 5.5 млн. сумов.



Если банк А, являющийся предшествующим ипотекодержателем, обращает взыскание на предмет ипотеки, он удовлетворяет свое требование из суммы реализации продуктового склада Х преимущественно перед банком Б. Если сумма реализации продуктового склада Х составляет 20 млн. сумов, банк А (предшествующий ипотекодержатель) получит 11 млн. сумов, а банк Б (последующий ипотекодержатель) получит 5.5 млн. сумов (рис. 1).

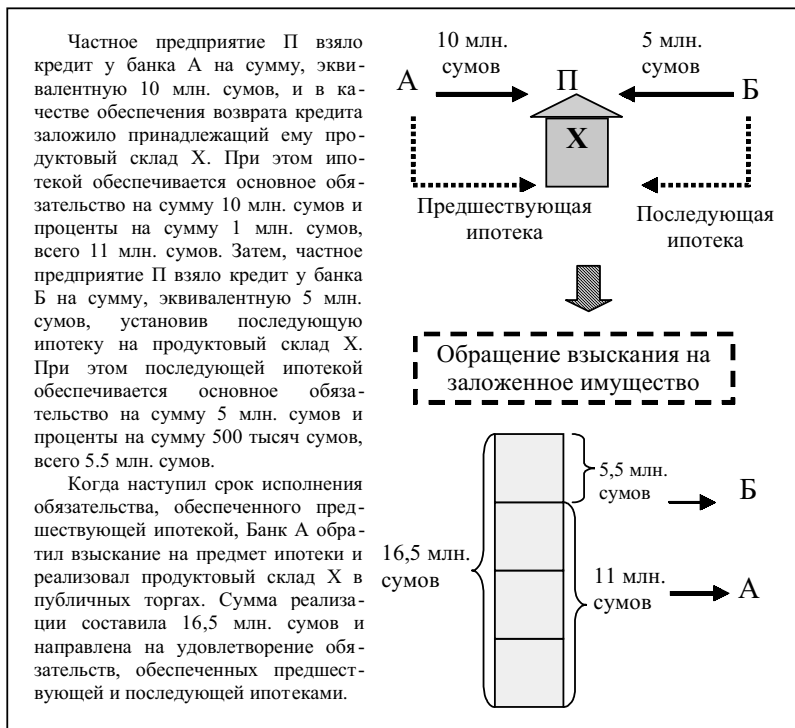
Если сумма реализации продуктового склада Х составляет 10 млн. сумов, банк А получит 10 млн. сумов, а банк Б не получит ничего (рис. 2).

Когда банк А не обращает взыскание на предмет ипотеки, но банк Б, который является последующим ипотекодержателем, обращает взыскание на продуктовый склад, склад реализуется предприятию К, обремененный ипотекой банка А. Это значит, что продуктовый склад Х переходит приобретателю — предприятию К, обремененному ипотекой банка А (рис. 3).



Такая же ситуация может быть и с последующим ипотекодержателем. Если срок исполнения обязательства по предшествующей ипотеке наступил, и предшествующий ипотекодержатель обратил взыскание на заложенное имущество (часть третья статьи 32 Закона «Об ипотеке»), закон допускает одновременное обращение на это же имущество по требованиям последующих ипотекодержателей (часть третья статьи 32 Закона «Об ипотеке»). Исключения могут быть в том случае, если для обеспечения требований предшествующего ипотекодержателя достаточно обратить взыскание на часть заложенного имущества. В таком случае требования последующего ипотекодержателя не подлежат досрочному удовлетворению (часть третья статьи 32 Закона «Об ипотеке»).

Пример 7-4: Случай, когда срок исполнения обязательства, обеспеченного предшествующей ипотекой, наступает раньше срока исполнения обязательства, обеспеченного последующей ипотекой



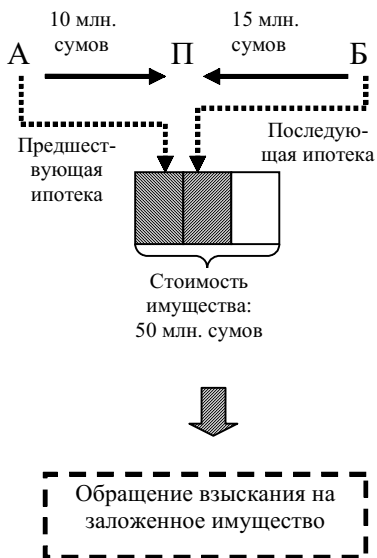
Здесь следует отметить, что в законе не указано как быть, если для удовлетворения обязательств по последующей ипотеке, срок исполнения которых наступил, достаточно обратиться взыскание на часть имущества. В таких случаях предшествующим ипотекодателям закон предоставляет возможность досрочно потребовать исполнения обязательств. В таких случаях, необходимо предоставить возможность обратиться взыскание на часть имущества, достаточную для удовлетворения требований последующего ипотекодержателя.

При последующей ипотеке закон обязывает всех ипотекодержателей письменно уведомлять остальных ипотекодержателей о намерении предъявлять свои требования к взысканию до обращения взыскания на заложенное имущество (часть четвертая статьи 32 Закона «Об ипотеке»).

Правила по удовлетворению требований ипотекодержателей по предшествующей и последующей ипотекам, которые предусмотрены в статье 32 Закона «Об ипотеке», не применяются, если ипотекодержателем по предшествующим и последующим ипотекам является одно и то же лицо. В таком случае, требования, обеспеченные каждой из ипотек, удовлетворяются в порядке очередности, соответствующей срокам исполнения соответствующих обязательств, если законом или договором не предусмотрено иное (часть пятая статьи 32 Закона «Об ипотеке»).

Пример 7-5

Частное предприятие П взяло кредит у банка А на сумму, эквивалентную 10 млн. сумов для пополнения оборотных средств. В качестве обеспечения возврата кредита заложило принадлежащий ему торговый комплекс, цена которого 50.000.000 сумов. Ипотекодержателем стал банк А. Частное предприятие П приобрело автомашину стоимостью, эквивалентной 30.000.000 сумов. Половину стоимости суммы автомашины оплатило, а для оплаты оставшейся части взяло кредит в размере 15.000.000 сумов у банка Б. Для обеспечения возврата кредита предприятие П и банк Б заключили договор о последующей ипотеке заложенного торгового комплекса. В договоре о последующей ипотеке стороны определили, что в случае невыполнения обязательств, обеспеченных предшествующей ипотекой и обращения взыскания на основании предшествующей ипотеки, одновременно обращается взыскание по обязательству, обеспеченному последующей ипотекой.



После удовлетворения требований предшествующего ипотекодержателя, обеспеченных предшествующей ипотекой, последующий по очереди ипотекодержатель автоматически становится предшествующим ипотекодержателем в отношении остальных последующих ипотекодержателей, при их наличии. Если совершена только одна последующая ипотека, то после удовлетворения требований предшествующего ипотекодержателя, последующий ипотекодержатель становится единственным ипотекодержателем.

Глава 8. Уступка прав по договору об ипотеке

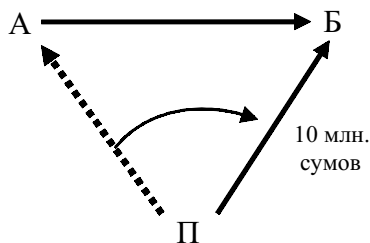
8.1. Понятие уступки требования

Право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, обеспеченного ипотекой, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона (часть первая статьи 33 Закона «Об ипотеке»). При уступке права требований к должнику по основному обязательству, обеспеченному ипотекой, ему также переходят права по договору об ипотеке (статья 315 ГК, часть вторая статьи 33 Закона «Об ипотеке»). Это называется неотделимостью ипотеки (залога) от основного обязательства. Ипотеку нельзя уступить отдельно от обеспечиваемого обязательства, так как она нацелена на обеспечение этого обязательства.

Однако, в отношении порядка уступки необходимо разделить уступку права (требования), принадлежащую кредитору на основании обязательства, обеспеченного ипотекой, от ипотеки.

Пример 8-1

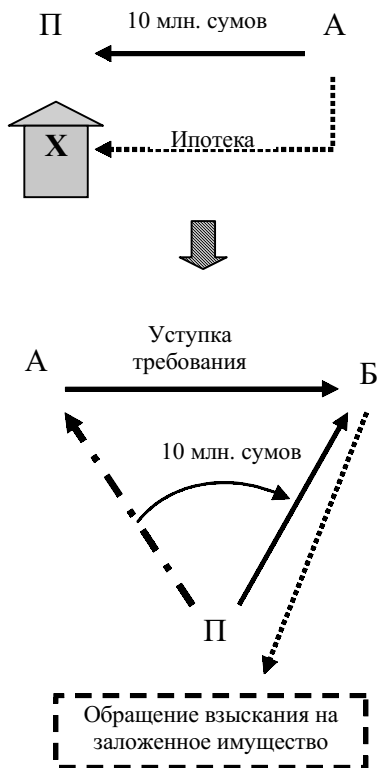
Банк А свое требование к предприятию П на сумму 10 млн. сумов уступает банку Б, и банк Б сможет требовать от предприятия П возврата долга на сумму 10 млн. сумов. Естественно, после уступки требования, банк А больше не имеет права требовать возврата долга от предприятия П.



Пример 8-2

Банк А одолжил предприятию П 10 млн. сумов, установив ипотеку на здание, которое принадлежит предприятию П.

После этого, когда банк А уступает перед банком Б свое право по договору об ипотеке между предприятием П, требования, возникающие от основного договора, т. е. по основному обязательству, также переходят банку Б. Банк Б вправе требовать от предприятия П возврата долга на сумму 10 млн. сумов и если предприятие П не может исполнить обязательство, то банк Б вправе обращаться взыскание на здание, которое принадлежит предприятию П и является предметом ипотеки.



8.2. Уступка требования кредитора, принадлежащего кредитору на основании обязательства, обеспеченного ипотекой

Под уступкой требования подразумевается переход права требования от кредитора (уступающее лицо) к другому лицу (получатель). Для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором (часть вторая статьи 313 ГК). Такое правило установлено в связи с тем, что замена кредитора не оказывает неблагоприятное влияние на должника. Право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту

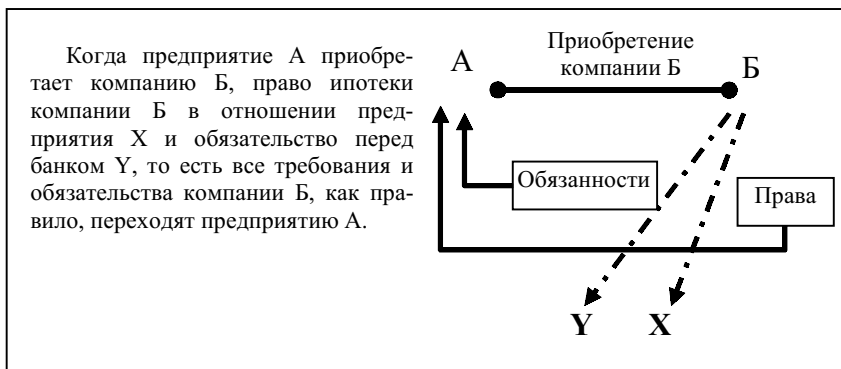
перехода права (статья 315 ГК). То есть, уступаемое право требования переходит приобретателю в таком же виде.

В частности, при уступке права требования к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на неуплаченные проценты (статья 315 ГК).

При уступке требования уступающее лицо должно письменно уведомлять об этом должника. Если должник не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав кредитора к другому лицу, новый кредитор несет риск неблагоприятных последствий, вызванных этим фактом (часть третья статьи 313 ГК). То есть, новый кредитор не вправе требовать погашения полной суммы обязательства. Кроме того, если должник выполнил обязательство перед лицом, которое уступило требование, то это будет считаться выполнением обязательства перед настоящим кредитором.

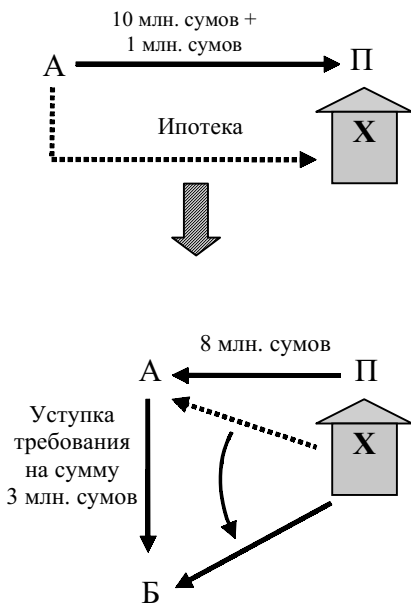
Право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, обеспеченного ипотекой, также может быть передано им другому лицу и на основании закона (часть первая статьи 313 ГК, часть первая статьи 33 Закона «Об ипотеке»). Например, при реорганизации предприятия его права и обязанности переходят его правопреемнику по закону, в том числе право на требование выполнения обязательств (статья 50 ГК).

Пример 8-3



Пример 8-4

Банк А предоставил кредит на сумму 10 млн. сумов предприятию П, установив ипотеку на здание, которое принадлежит предприятию П. Предприятие П должно возвращать банку А всего 11 млн. сумов, основное обязательство — 10 млн. сумов и причитающиеся проценты — 1 млн. сумов. После того, как предприятие П возвратило банку А 8 млн. сумов от основного обязательства, банк А уступил перед банком Б свои права по договору об ипотеке в отношении предприятия П. В таком случае банк А уступает банку Б требования всего на 3 млн. сумов, поскольку оставшая часть долга — 8 млн. сумов, уже была возвращена.



8.3. Уступка ипотеки

Права по договору об ипотеке переходят другому лицу по сделке о переходе права требования к должнику по основному обязательству, обеспеченному ипотекой (часть вторая статьи 33 Закона «Об ипотеке»), и при уступке, если иное не предусмотрено договором об ипотеке, ипотекодержатель вправе передать свои права другому лицу по данному договору, не требуя согласия должника. Однако, под «должником» понимается ипотекодатель, так как ипотека возникает на основании договора об ипотеке между ипотекодержателем и ипотекодателем. Более того, как мы уже написали, права по договору об ипотеке переходят другому лицу и на основании закона.

В обоих случаях лицо, которому переходит право требования по договору об ипотеке, будет новым кредитором и станет на место предшествующего кредитора.

8.4. Форма уступки требования обязательства, обеспеченного ипотекой, и прав по договору об ипотеке

Уступка требования по сделке совершается в той форме, в которой была совершена первичная сделка. Т. е. если сделка была нотариально удостоверена, то тогда уступка требования по этой сделке также подлежит нотариальному оформлению. Кроме того, уступка требования по сделке, требующей государственной регистрации, должна быть зарегистрирована в порядке, установленном для регистрации этой сделки (часть вторая статьи 320 ГК).

Исходя из требования Гражданского кодекса сделка по уступке требования по обязательству, обеспеченному ипотекой, подлежит нотариальному оформлению и государственной регистрации в порядке, установленном для договоров ипотеки. Невыполнение этих требований влечет недействительность уступки требования (части третья, четвертая, пятая статьи 271 Гражданского кодекса).

8.5. Передача прав по закладной

Еще одним видом передачи права по обязательству, обеспеченному ипотекой, является передача прав по закладной. Если по договору об ипотеке права кредитора удостоверены закладной, то передачу прав можно осуществлять путем передачи закладной (относительно закладной, смотрите главу 10).

Глава 9. Обращение взыскания на заложенное имущество

9.1. Значение обращения взыскания на заложенное имущество

Ипотекодержатель, который приобрел право ипотеки с заключением договора об ипотеке, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику, обеспеченных ипотекой, из стоимости заложенного недвижимого имущества ипотекодателя преимущественно перед другими кредиторами ипотекодателя (часть вторая статьи 3 Закона «Об ипотеке»). Удовлетворение требований из стоимости заложенного недвижимого имущества заключается в реализации предмета ипотеки и преимущественном получении суммы, необходимой для удовлетворения требований, за счет средств, поступивших от реализации предмета ипотеки. Это называется обращением взыскания на предмет ипотеки.

Следовательно, когда должник по обеспеченному ипотекой обязательству не исполнит обязательство, ипотекодатель, который является кредитором, не вправе получить право собственности предмета ипотеки. Заключение соглашения о переходе права собственности ипотекодержателю в случае неисполнения обязательства является ничтожным.

Удовлетворение требования только путем обращения взыскания на предмет ипотеки путем проведения публичных торгов необходимо для того, чтобы определить неисполнение должником своего обязательства в процессе обращения взыскания и, следовательно, есть ли основание для обращения взыскания.

Представим, что должник по договору не возвращает свой долг, поскольку считает обязательство прекращенным на основании зачета. В таком случае, прежде чем удовлетворять требования кредитора-залогодержателя, нужно проверить обоснованность доводов должника. Кроме того, этим обеспечивается справедливость при решении этого вопроса и предоставляется всем заинтересованным лицам равная защита. Так, в обращении взыскания на заложенное имущество может быть отказано, если допущенное должником нарушение крайне незначительно и размер требований ипотекодержателя несоразмерен стоимости предмета ипотеки (за исключением случаев систематичес-

кого нарушения сроков внесения периодических платежей, которые рассматриваются ниже).

9.2. Условия обращения взыскания на предмет ипотеки

9.2.1. Неисполнение или ненадлежащее исполнение обеспеченного ипотекой обязательства

Обращение взыскания осуществляется в случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения должником своих обязательств, обеспеченных ипотекой. В частности, в случае неуплаты или несвоевременной уплаты долга полностью или в части, ипотекодержатель вправе обращать взыскание на предмет ипотеки (часть первая статьи 36 Закона «Об ипотеке»). Договором могут быть предусмотрены иные случаи, являющиеся основанием для обращения взыскания на имущество.

Закон «Об ипотеке», как правило, допускает обращение взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, при систематическом нарушении сроков внесения платежей. Под систематическим нарушением признается невнесение платежей в срок более трех раз в течение двенадцати месяцев (часть вторая статьи 36 Закона «Об ипотеке»).

9.2.2. Невыполнение должником требования о досрочном исполнении обязательства, обеспеченного ипотекой (часть третья статьи 36 Закона «Об ипотеке»)

Ипотекодержатель может обратиться взыскание на заложенное имущество также в случае невыполнения должником требования о досрочном исполнении обязательства, обеспеченного ипотекой. В Законе «Об ипотеке» установлены следующие обстоятельства, при наступлении которых ипотекодержатель имеет право требования досрочного выполнения обязательств:

1) в случае наступления обстоятельств, за которые ипотекодержатель не отвечает, заложенное имущество утрачено или повреждено настолько, что вследствие этого обеспечение ипотекой обязательства существенно ухудшилось (часть третья статьи 23 Закона «Об ипотеке»);

2) в случае отчуждения или правопреемства заложенного по договору об ипотеке имущества без согласия ипотекодержателя, если

это не предусмотрено в договоре об ипотеке или в условиях закладной (часть вторая статьи 26 Закона «Об ипотеке»);

3) в случаях прекращения права собственности ипотекодателя на имущество, являющееся предметом ипотеки, в порядке, установленном законодательством, вследствие изъятия (выкупа) имущества для государственных нужд, его реквизиции или национализации и предоставления ипотекодателю другого имущества или соответствующего возмещения (часть первая и вторая статьи 28 Закона «Об ипотеке»);

4) в случаях, когда имущество, являющееся предметом ипотеки, изымается у ипотекодателя в порядке, установленном законом, на том основании, что в действительности собственником этого имущества является другое лицо (виндикация), после вступления в законную силу соответствующего решения суда (часть третья статьи 28 Закона «Об ипотеке»).

9.2.3. Обращение взыскания по договору об ипотеке предприятий

При ипотеке предприятий, в случае неисполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, и, когда меры по оздоровлению финансового положения предприятия не дали необходимых результатов, ипотекодержатель вправе обратиться взыскание на находящееся в ипотеке предприятие (часть шестая статьи 58 Закона «Об ипотеке»).

9.3. Способы обращения взыскания на предмет ипотеки

Обращение взыскания осуществляется тремя способами (подробности приводятся в разделе 2).

Первый и наиболее распространенный способ — это взыскание в судебном порядке. Судебный порядок обеспечивает соблюдение прав и кредитора, и должника и осуществляется в порядке, установленном гражданско-процессуальным законодательством.

Второй способ — это обращение взыскания по договору об ипотеке, если в договоре предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания. В данном случае в договоре об ипотеке ипотекодатель и ипотекодержатель могут предусмотреть возможность обращения взыскания во внесудебном порядке.

Третий способ — это обращение взыскания на основании нотариально удостоверенного соглашения ипотекодателя с ипотекодержателем после возникновения оснований для обращения взыскания на пред-

мет ипотеки (часть первая статьи 37 Закона «Об ипотеке»). Такой способ обычно применяется, когда в договоре об ипотеке не предусмотрен процесс обращения взыскания, а также ипотекодержатель и ипотекодатель согласны на обращение взыскания на предмет ипотеки без обращения в суд. В таких случаях ипотекодержатель и ипотекодатель, после возникновения оснований для обращения взыскания, заключают соглашение, в котором указывается порядок обращения взыскания.

В Законе «Об ипотеке» установлены случаи, при которых удовлетворение требований ипотекодержателя допускается только в судебном порядке. Так, решение суда необходимо, если (часть третья статьи 37 Закона «Об ипотеке»):

- 1) для заключения договора об ипотеке требовалось разрешение другого лица или органа;
- 2) предметом ипотеки является имущество, имеющее историческую, художественную или иную культурную ценность;
- 3) ипотекодатель отсутствует и установить место его нахождения невозможно.

После завершения внесудебного урегулирования, любые последующие требования ипотекодержателя по исполнению должником основного обязательства недействительны (часть вторая статьи 37 Закона «Об ипотеке»).

Глава 10. Закладная

10.1. Значение, действие и свойство закладной

Как указано в главе 8, при уступке права требования обязательства, обеспеченного ипотекой, приобретателю одновременно переходит и право ипотеки, и данная процедура уступки является хлопотливой. Поэтому в целях упрощения уступки прав требования обязательства, обеспеченного ипотекой, и ипотеки, а также повышения ликвидности ипотеки, был введен институт закладной. Закладная — именная ценная бумага, которая оформляется ипотекодателем, если ипотекодатель не является должником, то должником (часть пятая статьи 14 Закона «Об ипотеке»), на основании договора об ипотеке (часть девятая статьи 10 Закона «Об ипотеке»), и выдается регистрирующим органом первому ипотекодержателю после регистрации договора об ипотеке. Закладная символизирует право ипотеки и право требования обязательства, обеспеченное ипотекой. Закладной удостоверяются права ее владельца на получение исполнения по обязательству, обеспеченному ипотекой, и на залог имущества, обремененного ипотекой (части первая, вторая, третья статьи 14 Закона «Об ипотеке»). Права владельца закладной осуществляются предъявлением закладной (часть первая статьи 20 Закона «Об ипотеке»). При передаче прав по закладной об этом делается отметка в ней (часть третья статьи 34 Закона «Об ипотеке»).

10.2. Форма и реквизиты закладной

Закладная на момент ее выдачи первоначальному ипотекодержателю регистрирующим органом должна содержать (часть первая статьи 16 Закона «Об ипотеке»):

(1) Слово «закладная», включенное в название документа

Причина включения слова «закладная» в название документа заключается в том, что этим обеспечивается применение положений законодательства к этому документу.

(2) Фамилии, имена, отчества и местожительства ипотекодателя и ипотекодержателя

Включение в закладной фамилии, имени, отчества и местожительства ипотекодателя (наименование и почтовый адрес, если ипо-

текодатель — юридическое лицо) необходимо для защиты прав ипотекодателя в качестве стороны ипотечных отношений. Не допускается получение прав и обязательств ипотекодателя от имени третьего лица. Данное положение нацелено на защиту прав и обязанностей других участников, которые вовлечены в систему отношений по залого недвижимости. Аналогичные условия предусматриваются и в отношении ипотекодержателя.

(3) Информация о требовании обязательства, обеспеченного ипотекой:

а. Реквизиты договора, исполнение обязательства по которому обеспечивается ипотекой, с указанием даты и места заключения такого договора или основания возникновения обеспеченного ипотекой обязательства

Информация о реквизитах договора, исполнение обязательства по которому обеспечивается ипотекой, с указанием даты и места заключения договора, основания возникновения обеспеченного ипотекой обязательства является одним из обязательных реквизитов закладной. Данное требование направлено на повышение возможности восстановления закладной в случае ее утраты.

б. Фамилия, имя, отчество и местожительство должника по обеспеченному ипотекой обязательству, если должник не является ипотекодателем или его наименование и местонахождение (почтовый адрес), если должник — юридическое лицо

Указание в закладной фамилии, имени, отчества и местожительства должника по обеспеченному ипотекой обязательству, если должник не является ипотекодателем (наименование и местонахождение (почтовый адрес), если должник — юридическое лицо) тоже имеет значение.

в. Сумма обязательства, обеспеченного ипотекой, и размер процентов

Указание в закладной суммы обязательства, обеспеченного ипотекой, и размера процентов, если они подлежат уплате по этому обязательству, или условий, позволяющих определить эти сумму и проценты, необходимы для обращения взыскания при неисполнении должником обязательства.

г. Срок оплаты суммы обязательства, обеспеченного ипотекой

Указание в закладной срока оплаты суммы обязательства, обеспеченного ипотекой, а если эта сумма подлежит оплате по частям — сроков (периодичность) соответствующих платежей и размер каждого из них или условия, позволяющие определить эти сроки и размеры платежей (план погашения долга), дает возможность всем владельцам закладной определить срок погашения долга.

(4) Информация о предмете ипотеки:

а. Название и достаточное для идентификации описание недвижимого имущества, на которое установлена ипотека, местонахождение такого имущества

Включение информации о названии и достаточном для идентификации описании недвижимого имущества, на которое установлена ипотека, и местонахождение такого имущества, необходимо для того, чтобы отличить данную недвижимость от других похожих недвижимостей. При неисполнении должником денежного обязательства по закладной ипотекодержатель вправе обращаться взыскание на предмет ипотеки. Несоответствие информации о недвижимости с договором или ошибка в адресе недвижимости может служить основанием для отклонения судом требования принудительного взыскания от стоимости заложенного имущества.

б. Денежная оценка заложенной недвижимости

Денежная оценка предмета ипотеки осуществляется по согласию сторон. В случае ипотеки на основании закона, в закладной включается сумма денежной оценки, определенная оценщиком. Данное требование необходимо для определения начальной цены при реализации предмета ипотеки.

в. Указание права, в силу которого недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит ипотекодателю

Указание в закладной права, в силу которого недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит ипотекодателю и наименование регистрирующего органа с указанием номера, даты и места государственной регистрации (если предметом ипотеки явля-

ется принадлежащее ипотекодателю право аренды — название такого имущества, являющегося предметом аренды, и срок действия этого права) служит для того, чтобы уточнить соответствующие права ипотекодателя в отношении предмета ипотеки.

г. Обременена ли заложенная недвижимость каким-либо правом

Сведения о том, что недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, обременено правом залога, пожизненного наследуемого владения земельным участком, аренды, сервитутом, или другим правом либо не обременено никаким из подлежащих государственной регистрации прав третьих лиц на момент государственной регистрации ипотеки включаются в закладной. Данное правило установлено в целях защиты прав ипотекодержателя и последующего владельца закладной, который должен знать о возможностях возникновения риска, связанного с владением закладной.

(5) Подпись ипотекодателя

Все документы, которые составляются людьми, имеют юридическую силу только при наличии подписи составителя. Это правило относится и к закладной. Подпись ипотекодателя, а если он является третьим лицом (вещным поручителем), также и подпись должника по обеспеченному ипотекой обязательству должны быть поставлены в закладной.

(6) Сведения о государственной регистрации ипотеки

Информация о регистрации ипотеки и о дате выдачи закладной первоначальному ипотекодержателю обязательно включается в закладной.

(7) Прочее

По соглашению между ипотекодателем и ипотекодержателем в закладной могут быть включены также данные и условия, не предусмотренные законом (часть третья статьи 16 Закона «Об ипотеке»).

10.3. Безопасность уступки закладной

Если содержание закладной не соответствует договору об ипотеке или договору, обязательство по которому обеспечено ипотекой,

верным считается содержание закладной при условии, если ее приобретатель в момент совершения сделки не знал и не должен был знать о таком несоответствии (часть шестая статьи 16 Закона «Об ипотеке»).

В таких случаях законный владелец закладной вправе требовать устранения указанного несоответствия путем аннулирования закладной, находящейся в его владении, и одновременной выдачи новой закладной, если требование было заявлено им немедленно после того, как об этом факте ему стало известно (часть седьмая статьи 16 Закона «Об ипотеке»).

10.3.1. Обращение закладной

При передаче прав по закладной другому лицу, передающее право, производит на закладной отметку о новом владельце (части третья и четвертая статьи 34 Закона «Об ипотеке»), и этот новый владелец закладной становится ипотекодержателем и кредитором требования, обеспеченного ипотекой. Новому владельцу закладной переходят все удостоверенные ею права, в том числе права ипотекодержателя и права кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству, независимо от прав первоначального ипотекодержателя и предшествующих владельцев закладной (часть шестая статьи 34 Закона «Об ипотеке»).

Владелец закладной считается законным, если его права на закладную основываются на сделке по передаче прав по закладной другому лицу и последней отметке, произведенной на закладной предыдущим владельцем (часть восьмая статьи 34 Закона «Об ипотеке»).

Законному владельцу закладной принадлежат все удостоверенные ею права, в том числе права ипотекодержателя и права кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству, независимо от прав первоначального ипотекодержателя и предшествующих владельцев закладной (часть шестая статьи 34 Закона «Об ипотеке»).

Владелец закладной не считается ее законным владельцем, если доказано, что закладная выбыла из владения кого-либо из лиц, сделавших специальные залоговые передаточные надписи, в результате хищения или иным образом, помимо воли этого лица, о чем владелец закладной, приобретая ее, знал или должен был знать (часть восьмая статьи 34 Закона «Об ипотеке»).

10.4. Залог закладной

Закладная может быть заложена по договору о залоге закладной путем ее передачи другому лицу (залогодержателю закладной) в качестве обеспечения исполнения обязательства по кредитному договору или иного обязательства, возникшего между этим лицом и ипотекодержателем, первоначально названным в закладной, либо ее иным законным владельцем (часть первая статьи 35 Закона «Об ипотеке»).

При неисполнении обязательства, обеспеченного залогом закладной, ипотекодержатель обязан по требованию залогодержателя закладной передать ему свои права по закладной (часть вторая статьи 35 Закона «Об ипотеке»). Залогодержатель закладной вправе обратиться взыскание на предмет ипотеки в соответствии с условиями закладной и удовлетворить свое требование (части третья и четвертая статьи 35 Закона «Об ипотеке»).

Кроме того, законным владельцем закладной на закладной может быть сделана специальная залоговая передаточная надпись, дающая залогодержателю закладной право продать закладную по истечении определенного срока с тем, чтобы удержать из вырученных средств сумму обеспеченного ее залогом обязательства (часть пятая статьи 35 Закона «Об ипотеке»).

Раздел 2. Процессуальные нормы по ипотеке

Глава 1. Государственная регистрация ипотеки

1.1. Государственная регистрация как существенное условие договора об ипотеке

Одним из существенных условий договора об ипотеке является его государственная регистрация. Несоблюдение правил о государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожным. Требование государственной регистрации договора об ипотеке, которое необходимо для вступления в силу данного договора, установлено Гражданским кодексом и Законом «Об ипотеке». Так, согласно статье 84 Гражданского кодекса, право собственности и другие вещные права на недвижимость, возникновение, переход, ограничение и прекращение этих прав, подлежат государственной регистрации.

1.2. Цель государственной регистрации

На что направлена государственная регистрация? Процедура государственной регистрации преследует цели защиты обладателей имущественных прав к недвижимому имуществу, а также лиц, намеревающихся заключить договоры, связанные с недвижимостью. Защита прав владельцев недвижимого имущества обеспечивается за счет неоспоримости этого права, которое удостоверяется соответствующим свидетельством. Неоспоримое право собственности на недвижимость не может быть аннулировано, отменено, лишено юридической силы. Оно является неоспоримым доказательством того, что его обладатель имеет право на данную собственность. Если право не зарегистрировано, то оно не существует. Соответственно, государственная регистрация подтверждает наличие прав у владельца. Это касается и ипотеки. Так, право ипотекодержателя на заложенное имущество становится действительным только после государственной регистрации ипотеки.

Другой целью государственной регистрации является защита прав лиц, выступающих потенциальными приобретателями прав на недвижимое имущество, в том числе покупателями, арендующими и иными заинтересованными лицами. Если в отношении недвижимого имущества установлены обременения, поручительства или ограничения,

влияющие на право распоряжения, то информация о них содержится в регистрирующем органе. Законодательство предоставляет всем заинтересованным лицам возможность получить информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах на недвижимость, а также об обременениях и других ограничениях. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан предоставлять такую информацию любому лицу.

1.3. Порядок государственной регистрации ипотеки

1.3.1. Законодательство по государственной регистрации

В соответствии со статьей 13 Закона «Об ипотеке» государственная регистрация ипотеки осуществляется путем внесения соответствующей записи в государственный реестр залога зданий (сооружений). При этом применяются правила, установленные для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Согласно постановлению Кабинета Министров от 2 июня 1997 года № 278 «О ведении государственного кадастра зданий и сооружений в Республике Узбекистан», государственная регистрация прав на здания и сооружения и сделок с ними осуществляется регистрационными офисами региональных управлений по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному кадастру. Указанным постановлением обязанность по регистрации возложена на лицо, обладающее вещным правом. Соответственно, регистрацию договора об ипотеке должен осуществлять ипотекодержатель сам или через уполномоченное им лицо.

Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними регулируется постановлением Кабинета Министров от 2 июня 1997 года № 278 «О ведении государственного кадастра зданий и сооружений в Республике Узбекистан», Инструкцией о порядке государственной регистрации зданий и сооружений (рег. № 387 от 7 января 1998 г.).

Государственная регистрация договоров ипотеки осуществляется в соответствии с Временной инструкцией о порядке государственной регистрации ипотеки (рег. № 1798 от 25 апреля 2008 г.).

1.3.2. Основание для государственной регистрации

Основанием для государственной регистрации ипотеки на основании договора является договор об ипотеке (часть вторая статьи 13 Закона «Об ипотеке»).

Основанием для государственной регистрации ипотеки на основании закона является кредитный договор или договор займа, влекущий за собой возникновение ипотеки на основании закона. Государственная регистрация ипотеки на основании закона осуществляется без подачи отдельного заявления и без уплаты регистрационного сбора (часть третья статьи 13 Закона «Об ипотеке»).

1.3.3. Государственная регистрация ипотеки на основании закона, удостоверение ипотеки на основании закона

Государственная регистрация ипотеки на основании закона, как правило, осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой. Права ипотекодержателя по ипотеке на основании закона могут быть удостоверены закладной (часть четвертая статьи 13 Закона «Об ипотеке»).

1.3.4. Заявление о государственной регистрации ипотеки

Ипотекодержатель или уполномоченное им лицо в месячный срок с момента заключения договора об ипотеке, кредитного договора или договора займа, влекущего за собой возникновение ипотеки на основании закона, обязан представить в соответствующий регистрационный офис Узгоскомземгеодезкадастра документы для их регистрации.

1.3.5. Дата государственной регистрации

Датой государственной регистрации ипотеки является день совершения регистрационной записи об ипотеке в государственном реестре залога зданий (сооружений) регистрирующим органом (часть пятая статьи 13 Закона «Об ипотеке»).

1.4. Дополнительная государственная регистрация ипотеки при изменении содержания обеспеченного ипотекой обязательства, последующей ипотеки, а также при переходе права собственности на предмет ипотеки или иных вещных прав от ипотекодателя к другому лицу

При изменении содержания обеспеченного ипотекой обязательства, последующей ипотеки, а также при переходе права собственности на предмет ипотеки или иных вещных прав от ипотекодателя к другому лицу, в результате возмездного или безвозмездного отчуждения этого имущества либо в порядке универсального правопреем-

ства, производится дополнительная государственная регистрация ипотеки. Невыполнение указанного требования влечет за собой недействительность изменений, произведенных в обязательстве, обеспеченном ипотекой (часть шестая статьи 13 Закона «Об ипотеке»).

1.5. Внесение соответствующих изменений в государственный реестр залога зданий при исполнении должником обязательства, обеспеченного ипотекой

При исполнении должником обязательства, обеспеченного ипотекой, по требованию ипотекодателя ипотекодержатель обязан предоставить регистрирующему органу документы, необходимые для внесения соответствующих изменений в государственный реестр залога зданий (сооружений). В случае невыполнения ипотекодержателем указанного требования ипотекодатель вправе требовать от него возмещения в полном объеме убытков, причиненных ему невыполнением этой обязанности (часть седьмая статьи 13 Закона «Об ипотеке»).

1.6. Предоставление сведений об ипотеке

Любое лицо вправе получить в регистрирующем органе сведения о том, имеется ли регистрационная запись об ипотеке соответствующего имущества, и заверенную выписку из регистрационной записи об ипотеке (часть восьмая статьи 13 Закона «Об ипотеке»).

Глава 2. Обращение взыскания (Процессуальная часть)

Как отмечалось в главе 9 раздела 1, неисполнение требований по обязательству, обеспеченному ипотекой, является основанием для обращения взыскания на предмет ипотеки. В таком случае ипотекодержатель вправе реализовать предмет ипотеки и преимущественно удовлетворить свое требование.

Закон «Об ипотеке» допускает судебный и внесудебный порядок обращения взыскания. Указанный закон предусматривает обращение взыскания на предмет ипотеки путем его реализации. Реализация осуществляется через публичные торги или аукцион.

В законодательстве отсутствуют положения, в соответствии с которыми ипотекодержатель мог бы купить предмет ипотеки с зачетом суммы требования без проведения публичных торгов.

2.1. Судебный порядок обращения взыскания

2.1.1. Обзор

В законодательстве более подробно урегулирован судебный порядок обращения взыскания. Кроме того, судебный порядок наиболее полно обеспечивает права и интересы как кредитора — ипотекодержателя, так и должника — ипотекодателя. Важно и то, что решение суда является обязательным для исполнения всеми лицами, государственными органами, предприятиями, организациями.

2.1.2. Подсудность

Какому суду подсудны дела по обращению взыскания на предмет ипотеки? В соответствии с законодательством вопросы гражданского законодательства рассматриваются судами по гражданским делам или хозяйственными судами. Какой из этих судов рассматривает заявление об обращении взыскания на предмет ипотеки?

Дела, в которых обе или одна из сторон являются физическими лицами, подведомственны судам по гражданским делам (пункт 1 статьи 31 Гражданского процессуального кодекса). Соответственно, если ипотекодатель или ипотекодержатель либо должник является физическим лицом, обращение взыскания на заложенное имущество рассматривается в соответствующем суде по гражданским делам.

С другой стороны, если все стороны договора об ипотеке и ос-

новного обязательства являются юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, дело об обращении взыскания рассматривается хозяйственными судами (пункт 1 статьи 23 Хозяйственного процессуального кодекса).

Более конкретно о том, в какой суд необходимо подавать иск, можно определить с учетом существа дела. Например, если индивидуальный предприниматель возьмет кредит в банке под залог на приобретение жилья для своей семьи, то дело об обращении взыскания на заложенное имущество по данному договору будет рассматриваться в суде по гражданским делам.

В соответствии с законодательством дела по искам о правах на недвижимое имущество подсудны судам по месту нахождения этого имущества. Так, если предметом ипотеки является недвижимое имущество, находящееся в городе Ташкенте, а ипотекодатель и ипотекодержатель находятся в Самарканде, иск об обращении взыскания на заложенное имущество рассматривается судом города Ташкента.

2.1.3. Компетентный истец

Заинтересованным лицом при обращении взыскания на заложенное имущество является ипотекодержатель. Ипотекодержатель сам или через уполномоченных лиц обращается с иском о взыскании на предмет ипотеки в суд по гражданским делам или хозяйственный суд.

2.1.4. Отказ в рассмотрении заявления

Если заявление подается в суд по гражданским делам, суд в недельный срок после его получения, назначает рассмотрение либо отказывает в рассмотрении при наличии на это оснований. В обращении взыскания на заложенное имущество может быть отказано, если допущенное должником нарушение обязательства незначительно и размер требований ипотекодержателя вследствие этого несоразмерен стоимости заложенного имущества, за исключением случаев систематического нарушения внесения периодических платежей (часть вторая статьи 38 Закона «Об ипотеке»).

2.1.5. Процессуальные правила обращения взыскания на заложенное имущество

Рассмотрение дела об обращении взыскания на предмет ипотеки

осуществляется судом на основе общих правил гражданского или хозяйственного процессуального законодательства (смотрите: Схема рассмотрения дела судом).

Согласно Закону «Об ипотеке» следующие вопросы должны быть отражены в решении суда по делу обращения взыскания на предмет ипотеки (статья 39 Закона «Об ипотеке»):

1) суммы, подлежащие уплате ипотекодержателю из стоимости заложенного имущества, за исключением сумм расходов по охране и реализации имущества, которые определяются по завершении его реализации. Для сумм, исчисляемых в процентном отношении, должны быть указаны сумма, на которую начисляются проценты, размер процентов и период, за который они подлежат начислению;

2) имущество, являющееся предметом ипотеки, из стоимости которого удовлетворяются требования ипотекодержателя;

3) способ реализации заложенного имущества, на которое обращается взыскание;

4) начальная продажная цена заложенного имущества при его реализации. Начальная продажная цена заложенного имущества на публичные торги определяется на основе соглашения между ипотекодателем и ипотекодержателем, а в случае наличия спора между ними — судом;

5) меры по обеспечению сохранности имущества до его реализации, если таковые необходимы.

2.1.6. Реализация предмета ипотеки по результатам обращения взыскания

После принятия решения суда об обращении взыскания имущество, на которое обращено взыскание, реализуется путем продажи с публичных торгов (часть первая статьи 40 Закона «Об ипотеке»). Конкурсные торги по продаже заложенного имущества проводятся в порядке, установленном статьей 41 Закона «Об ипотеке» (порядок проведения публичных торгов приводится в следующей главе).

С другой стороны, суд в своем решении может с согласия ипотекодателя и ипотекодержателя определить, что заложенное имущество подлежит реализации путем продажи на аукционе (часть вторая статьи 40 Закона «Об ипотеке»).

Не допускается реализация заложенного имущества путем продажи его на аукционе, если:

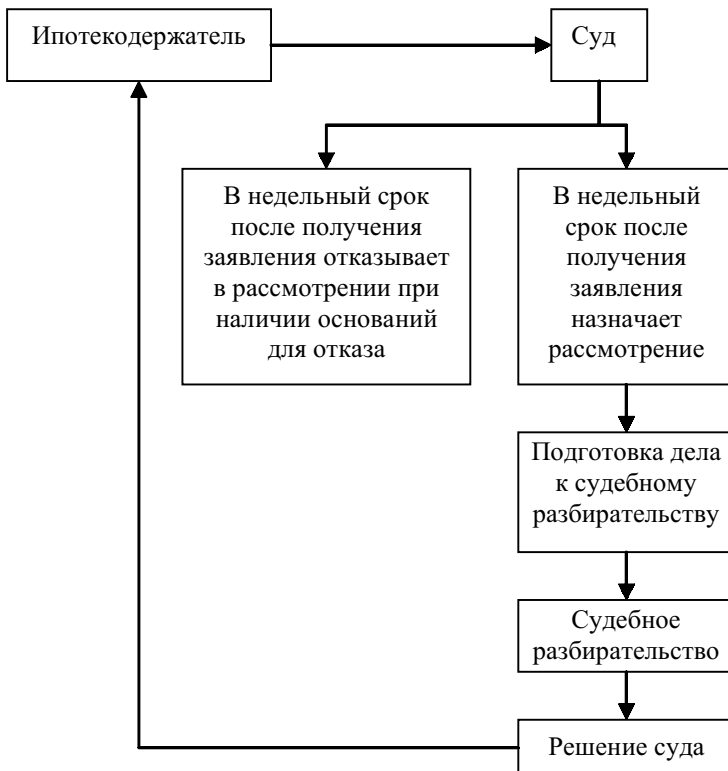
для ипотеки имущества требовалось согласие или разрешение другого лица или органа;

предметом ипотеки является имущество, имеющее историческую, художественную или иную культурную ценность;

ипотекодатель отсутствует и установить место его нахождения невозможно (часть вторая статьи 40 Закона «Об ипотеке»).

В этих случаях реализация предмета возможна лишь путем проведения публичных торгов в судебном порядке. Таким образом, предмет ипотеки, на который обращено взыскание, реализуется путем продажи с публичных торгов после принятия решения суда об обращении взыскания.

Схема рассмотрения дела судом



2.2. Внесудебный порядок обращения взыскания

2.2.1. Способы обращения взыскания во внесудебном порядке

Обращение взыскания на заложенное имущество может проводиться во внесудебном порядке. Внесудебный порядок обращения взыскания на предмет ипотеки осуществляется одним из следующих способов:

1. Обращение взыскания на основании договора об ипотеке, предоставляющего ипотекодержателю возможность непосредственно обратиться взыскание на предмет ипотеки (часть первая статьи 37 Закон «Об ипотеке»);

2. Заключение между ипотекодателем и ипотекодержателем нотариально удостоверенного соглашения после возникновения оснований для обращения взыскания на заложенное имущество (часть первая статьи 37 Закона «Об ипотеке»);

3. Через третейский суд.

(1) Обращение взыскания на основании договора об ипотеке

Стороны при заключении договора об ипотеке могут предусмотреть возможность обращения взыскания на предмет ипотеки по внесудебной процедуре. При этом, в договоре стороны могут предусмотреть реализацию заложенного имущества в порядке, установленном в статье 47 Закона «Об ипотеке» (продажа заложенного имущества на аукционе) (часть вторая статьи 40 Закона «Об ипотеке»).

(2) Обращение взыскания на основании нотариально удостоверенного соглашения об обращении взыскания, заключенного между ипотекодателем и ипотекодержателем после возникновения оснований для обращения взыскания

Закон «Об ипотеке» предоставляет возможность обращения взыскания без обращения в суд также на основании нотариально удостоверенного соглашения ипотекодателя с ипотекодержателем после наступления оснований (часть первая статьи 37 Закона «Об ипотеке»). Это позволяет сторонам решить вопрос обращения взыскания во внесудебном порядке, даже если это не было предусмотрено в договоре об ипотеке. При этом, так же, как и обращение взыскания на основа-

нии договора об ипотеке, стороны вправе предусмотреть способ реализации предмета ипотеки в данном соглашении.

(3) Обращение взыскания через третейский суд

Законодательство допускает рассмотрение споров в третейских судах. Согласно Закону «О третейских судах», такие споры могут быть рассмотрены в третейских судах. Так, стороны могут передать спор на рассмотрение третейскому суду.

Третейский суд — это негосударственный орган, разрешающий споры, вытекающие из гражданских правоотношений, в том числе хозяйственные споры, возникающие между субъектами предпринимательства. Третейский суд может быть постоянно действующим или временным. Постоянно действующие третейские суды образуются при юридических лицах.

Также, стороны договора об ипотеке могут по соглашению образовать временный третейский суд для разрешения между ними конкретного спора, либо обратиться в постоянно действующий третейский суд. Для передачи спора в третейский суд заключается третейское соглашение.

Третейский суд, рассмотрев спор, принимает решение. Решение третейского суда исполняется добровольно в порядке и сроки, которые установлены в данном решении. Если решение третейского суда не исполнено добровольно в установленный решением третейского суда срок, то оно подлежит принудительному исполнению в порядке, установленном Законом Республики Узбекистан «Об исполнении судебных актов и актов иных органов» на основе выданного компетентным судом исполнительного листа.

Схема обращения взыскания заложенного имущества



Глава 3. Реализация предмета ипотеки

Процедура обращения взыскания на предмет ипотеки сама по себе не может обеспечить удовлетворение требований ипотечодержателя. Удовлетворение требований возможно лишь после реализации предмета ипотеки за счет вырученных от реализации сумм.

Как мы отметили в предыдущей главе, реализация предмета ипотеки производится в судебном или во внесудебном порядке. Реализация осуществляется двумя способами — продажа имущества с публичных торгов и продажа на аукционе. Порядок проведения публичных торгов и аукциона приводится в данной главе.

3.1. Публичные торги

Организация и проведение публичных торгов осуществляется специализированными организациями, определяемыми в соответствии с законодательством об исполнительном производстве. Здесь следует уточнить, что такое публичные торги и специализированные организации. Публичные торги — это торги, которые проводятся в порядке исполнения судебных решений, обеспечивающих участие разных лиц с предоставлением всем участникам равных возможностей.

3.1.1. Организация, организующая публичные торги

Постановлением Президента Республики Узбекистан от 31 августа 2006 года № ПП–458 утверждено Положение о порядке реализации автотранспортных средств и недвижимого имущества при исполнении судебных актов и актов иных органов. В данном Положении также определен порядок продажи недвижимого имущества, подлежащего реализации по исполнительным документам. В соответствии с указанным Положением специализированными организациями выступают биржи, имеющие соответствующую лицензию, определяемые Министерством юстиции на условиях конкурса.

При обращении взыскания в судебном порядке заложенное по договору об ипотеке недвижимое имущество реализуется в порядке исполнения судебных решений. Реализация недвижимого имущества на основании исполнительных документов осуществляется на открытых аукционных торгах, проводимых биржами на специально отведенных торговых площадках.

Биржа, проводящая торги, определяется в соответствии с Положе-

нием о порядке проведения конкурса по отбору бирж для проведения аукционных торгов, утвержденным приказом министра юстиции от 29 сентября 2006 года № 177/1-ум (рег. № 1625 от 30 сентября 2006 г.).

3.1.2. Порядок проведения публичных торгов

(1) Подготовка к проведению публичных торгов

В заявке судебного исполнителя должны быть указаны данные, которые позволяют точно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю, а также стартовую цену реализуемого имущества, определяемую в соответствии с требованием. В статье 63 Закона «Об исполнении судебных актов и решений иных органов» определен обязательный перечень документов, прилагаемых судебным исполнителем к заявке.

К заявке прилагаются (часть вторая статьи 63 Закона «Об исполнении судебных актов и решений иных органов»):

1. копия исполнительного документа;
2. копия акта ареста имущества, составленного судебным исполнителем;
3. документы, характеризующие объект недвижимости;
4. копии документов, подтверждающих право пользования или собственности на имущество.

При продаже права долгосрочной аренды судебный исполнитель в дополнение к вышеуказанным документам прилагает:

- 1) копию договора аренды;
- 2) копию свидетельства о регистрации договора аренды;
- 3) документ, подтверждающий согласие арендодателя на обращение взыскания на право долгосрочной аренды, либо документ, из которого следует возможность передачи права долгосрочной аренды без согласия арендодателя, если право аренды было получено арендатором в результате торгов.

При продаже права на объект незавершенного строительства судебный исполнитель в дополнение к указанным документам прилагает:

- 1) копию решения об отводе земельного участка;
- 2) копию разрешения соответствующего государственного органа на строительство;
- 3) копию учредительных документов заказчика.

(2) Реализация заложенного имущества

а. Срок проведения торгов

Торги проводятся в течение 2 месяцев со дня наложения ареста (часть первая статьи 56 Закона «Об исполнении судебных актов и решений иных органов»).

б. Место проведения торгов

Закон «Об ипотеке» устанавливает обязательность проведения публичных торгов по месту нахождения заложенного имущества (часть вторая статьи 41 Закона «Об ипотеке»). Скорее всего, законодатель определил местом проведения торгов место нахождения заложенного имущества исходя из свойств недвижимого имущества. Так, права на недвижимое имущество регистрируются в районе места нахождения, нотариальное удостоверение соглашений, связанных с недвижимым имуществом, также осуществляются в районе места нахождения. Но, на наш взгляд, ограничение места проведения торгов немного снижает возможность реализации. Кроме того, закон не позволяет точно определить место нахождения. По нему не ясно, местонахождение — это определенный населенный пункт, или район, или область. Например, если предметом ипотеки является право на земельный участок, находящийся в 100 километрах от райцентра. Торги проводятся в райцентре или в том населенном пункте. Или же, если предметом ипотеки является предприятие как имущественный комплекс. Основная производственная база, недвижимое имущество, которого находится в районе Юкори Чирчик, но предприятие зарегистрировано городе Ташкент, где арендует одно помещение в качестве офиса. В таких случаях, на наш взгляд, законодателю предлагается дать ипотекодержателю возможность определить место проведения публичных торгов исходя из свойства заложенного имущества и внести соответствующие изменения.

в. Объявление о публичных торгах

В соответствии с частью третьей статьи 41 Закона «Об ипотеке» организатор публичных торгов не менее чем за тридцать дней до проведения публичных торгов публикует в не менее чем в двух периодических печатных изданиях, распространяемых на территории Республики Узбекистан, объявление о публичных торгах.

Объявление о публичных торгах должно содержать следующие сведения (часть четвертая статьи 41 Закона «Об ипотеке»):

— наименование предмета ипотеки, выносимого на публичные торги, его местонахождение и достаточное для его идентификации описание, его оценку;

— сумму задатка участника публичных торгов, сроки и порядок его уплаты;

— порядок и сроки уплаты покупной цены;

— место и время проведения публичных торгов;

— наименование и местонахождение организатора публичных торгов, номер его телефона для справок и платежные реквизиты.

Один экземпляр объявления о публичных торгах вывешивается, если это возможно и к этому нет препятствий, на видном месте на недвижимом имуществе, выносимом на публичные торги, не позднее чем за десять дней до даты их проведения (часть пятая статьи 41 Закона «Об ипотеке»).

г. Внесение задатка

Участники торгов вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые указаны в объявлении. При этом размер задатка не должен быть менее 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества (часть шестая статьи 41 Закона «Об ипотеке»). Задаток необходим для того, чтобы в публичных торгах участвовали лица, имеющие конкретное намерение о покупке, а также, чтобы участники чувствовали ответственность за невыполнение обязательств по выкупу имущества в случае, если выиграли торги. Если торги не состоялись, задаток возвращается. Задаток также возвращается лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их (часть седьмая статьи 41 Закона «Об ипотеке»).

д. Состоявшиеся и не состоявшиеся торги

Предложившее на торгах наиболее высокую цену за продаваемое имущество лицо признается выигравшим публичные торги. Лицо, выигравшее торги, и организатор торгов в тот же день подписывают протокол о результатах публичных торгов. В случае уклонения выигравшим лицом от подписания протокола оно утрачивает внесенный им задаток. Если организатор уклоняется от подписания протокола, он обязан вернуть задаток в двойном размере, а также

возместить лицу, выигравшему торги, убытки, причиненные участием в торгах, в части, превышающей сумму задатка (часть восьмая статьи 41 Закона «Об ипотеке»).

В течение пяти дней после окончания публичных торгов лицо, выигравшее торги, оплачивает сумму, за которую им куплено заложенное имущество, за вычетом внесенного задатка. Неуплата указанной суммы своевременно влечет объявление публичных торгов не состоявшимися, и задаток не возвращается (часть девятая статьи 41 Закона «Об ипотеке»).

После уплаты стоимости имущества между лицом, выигравшим торги, и организатором заключается договор купли-продажи. Данный договор приравнивается к нотариально удостоверенному. Этот договор и протокол о результатах публичных торгов являются основанием для внесения необходимых записей в государственный реестр залога зданий (сооружений) (часть десятая статьи 41 Закона «Об ипотеке»).

Законом к публичным торгам установлены требования, отсутствие которых влечет недействительность таких торгов. В части первой статьи 43 Закона «Об ипотеке» указаны обстоятельства, при которых публичные торги признаются несостоявшимися. Так, в следующих случаях организатор публичных торгов объявляет их несостоявшимися:

- 1) на публичные торги явилось менее 2 покупателей (т. е. один покупатель или вообще никого);
- 2) на публичных торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества;
- 3) лицо, выигравшее публичные торги, не внесло покупную цену в установленный срок.

Публичные торги должны быть объявлены несостоявшимися не позднее чем на следующий день после того, как имело место какое-либо из указанных обстоятельств (часть вторая статьи 43 Закона «Об ипотеке»).

В течение 10 дней после объявления публичных торгов несостоявшимися, ипотекодержатель вправе по соглашению с ипотекодателем приобрести заложенное имущество по его начальной продажной цене и зачесть свои требования в счет покупной цены. В таких случаях ипотека прекращается и заключается обычный договор купли-продажи в соответствии с Гражданским кодексом (часть третья статьи 43 Закона «Об ипотеке»).

Если ипотекодержатель не воспользуется указанным правом и не

приобретет заложенное имущество, проводятся повторные торги. На повторных торгах (которые проводятся на основании того, что на публичные торги явилось менее 2 покупателей, т. е. один покупатель или вообще никого, или на публичных торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества) начальная продажная цена заложенного имущества снижается на 20 процентов против ранее объявленной цены. Цена заложенного имущества не снижается в случаях, когда лицо, выигравшее публичные торги, не внесло покупную цену в установленный срок (часть четвертая статьи 43 Закона «Об ипотеке»).

В случае объявления повторных торгов несостоявшимися ипотекодержатель вправе оставить за собой заложенное имущество по цене не более чем на 25 процентов ниже его начальной продажной цены на первых публичных торгах и зачесть в счет покупной стоимости свои требования, обеспеченные ипотекой (часть пятая статьи 43 Закона «Об ипотеке»). Если ипотекодержатель не оставляет за собой заложенное имущество в течение месяца после объявления повторных торгов не состоявшимися, ипотека прекращается (часть шестая статьи 43 Закона «Об ипотеке»).

3.2. Реализация заложенного имущества на аукционе

3.2.1. Основание для реализации заложенного имущества на аукционе

Реализация заложенного имущества на аукционе осуществляется:

- 1) на основании договора об ипотеке;
- 2) по нотариально удостоверенному соглашению ипотекодержателя с ипотекодателем, заключенному после возникновения оснований для обращения взыскания;
- 3) по решению суда.

3.2.2. Специализированная организация по проведению аукциона

Аукцион, как правило, проводится специализированной организацией. Ипотекодержатель с согласия ипотекодателя выбирает специализированную организацию. Споры по выбору специализированной организации, возникающие между ипотекодержателем и ипотекодателем, решаются в судебном порядке (часть вторая статьи 47 Закона «Об ипотеке»).

3.2.3. Порядок проведения аукциона

В законе «Об ипотеке» подробно описана процедура обращения взыскания и реализации заложенного имущества на аукционе.

(1) Подготовка к аукциону

а. Уведомление о неисполнении обязательства

При возникновении оснований для обращения взыскания на заложенное имущество ипотекодержатель письменно уведомляет ипотекодателя о неисполнении им обязательств, обеспеченных ипотекой (абзац второй части первой статьи 44 Закона «Об ипотеке»). Данное уведомление составляется с учетом требований статьи 45 Закона «Об ипотеке» и вручается непосредственно ипотекодателю или в случае невозможности вручения направляется заказным письмом. В уведомлении ипотекодателю предлагается погасить все задолженности в течение 30 дней, а также предупреждается о возможном проведении аукциона по продаже предмета ипотеки.

Ипотекодержатель организует регистрацию указанного уведомления в регистрирующем органе, где была зарегистрирована ипотека (абзац третий части первой статьи 44 Закона «Об ипотеке»).

б. Уведомление о проведении аукциона по продаже заложенного имущества

Если ипотекодатель не удовлетворяет требования, вытекающие из договора об ипотеке, ипотекодержатель не ранее чем через два месяца после отправления уведомления направляет письменное уведомление о проведении аукциона по продаже заложенного имущества. Данное уведомление также регистрируется в том регистрирующем органе, где была зарегистрирована ипотека (первое уведомление). Уведомление о проведении аукциона должно отвечать требованиям, указанным в статье 46 Закона «Об ипотеке» (абзац четвертый части первой статьи 44 Закона «Об ипотеке»).

в. Объявление о проведении аукциона

После отправления и регистрации уведомления о проведении аукциона ипотекодержатель организует опубликование объявления о проведении аукциона не менее чем в двух периодических печатных изданиях, распространяемых по территории Республики Узбекистан (абзац пятый части первой статьи 44 Закона «Об ипотеке»).

г. Запрещение всех сделок в отношении недвижимого имущества, выносимого на аукцион

С момента первой публикации объявления о проведении аукциона все сделки в отношении недвижимого имущества, выносимого на аукцион, запрещаются, а если сделки были совершены, то признаются недействительными.

д. Дата проведения аукциона

С момента первой публикации объявления о проведении аукциона и до момента их проведения должно пройти не менее тридцати дней (абзац пятый части первой статьи 44 Закона «Об ипотеке»).

е. Права ипотекодателя

По получении письменного уведомления о неисполнении основного обязательства ипотекодатель вправе обратиться в суд с иском заявлением об отсутствии оснований для обращения взыскания на заложенное имущество (часть вторая статьи 44 Закона «Об ипотеке»).

Ипотекодатель вправе обратиться в суд с заявлением о предоставлении отсрочки в реализации заложенного имущества на условиях, предусмотренных частью первой статьи 53 Закона «Об ипотеке» (часть третья статьи 44 Закона «Об ипотеке»).

(2) Реализация

Продажа заложенного имущества осуществляется на открытом аукционе. В случаях, предусмотренных законом, проводится закрытый аукцион (часть первая статьи 47 Закона «Об ипотеке»).

Аукцион проводится с соблюдением статьей 379 — 381 Гражданского кодекса. По результатам аукциона определяется лицо, выигравшее аукцион, между которым и организатором аукциона подписывается протокол о результатах аукциона. Лицо, выигравшее аукцион, уплачивает сумму, за которую куплено заложенное имущество, за вычетом внесенного задатка. После внесения покупной цены лицо, выигравшее аукцион, и организатор аукциона заключают договор купли-продажи. Этот договор приравнивается нотариально удостоверенному. Договор купли-продажи и протокол о результатах аукциона являются основанием для внесения необходимых записей в государственный реестр залога зданий (сооружений).

3.3. Распределение суммы

И в публичных торгах и в аукционе окончательным этапом реализации заложенного имущества является распределение суммы, вырученной от реализации. После продажи заложенного имущества судебный исполнитель, или организатор аукциона, если взысканное обращение осуществлено во внесудебном порядке, распределяют выручку от реализации (часть вторая статьи 50 Закона «Об ипотеке»).

В части второй статьи 50 Закона «Об ипотеке» конкретно установлена очередность распределения выручки от реализации заложенного имущества.

В первую очередь покрываются издержки и расходы на проведение публичных торгов или аукциона.

Во вторую очередь уплачивается основное обязательство, обеспеченное ипотекой. Под основным обязательством понимается обязательство должника перед первичным ипотекодержателем, которое обеспечено ипотекой. При наличии последующих ипотекодержателей распределение вырученной суммы осуществляется с соблюдением требований статьи 32 Закона «Об ипотеке». Так, сначала удовлетворяются требования предшествующих ипотекодержателей.

После этого, в третью очередь удовлетворяются требования последующих ипотекодержателей по просроченным обязательствам, обеспеченным последующей ипотекой. После удовлетворения требований всех ипотекодержателей средства направляются на удовлетворение иных обременений недвижимого имущества в порядке очередности, установленной законом.

Следует отметить, что статьей 80 Закона «Об исполнении судебных актов и актов иных органов» установлена иная очередность взыскания. В соответствии с указанной статьей обеспеченные залогом требования о взыскании удовлетворяются из стоимости заложенного имущества в четвертую очередь.

По нашему мнению, статья 80 Закона «Об исполнении судебных актов и актов иных органов» должна действовать после удовлетворения требований залогодержателей за счет заложенного имущества. В соответствии со статьей 3 Закона «Об ипотеке» ипотекодержатель имеет право получить удовлетворение своих денежных требований из стоимости заложенного недвижимого имущества преимущественно перед другими кредиторами ипотекодателя. Исключения могут быть только в случаях, установленных законом. Кроме того, в соответ-

ствии со статьей 14 Закона «О нормативно-правовых актах» в случае расхождения нормативно-правовых актов, обладающих равной юридической силой, действуют положения акта, принятого позднее. В данном случае должны действовать положения Закона «Об ипотеке», как принятого позднее.

В четвертую очередь, оставшаяся сумма от реализации заложенного имущества возвращается ипотекодателю.

3.4. Обращение взыскания на жилье

В соответствии со статьей 52 Закона «Об исполнении судебных актов и актов иных органов» при исполнении исполнительных документов в отношении физических лиц взыскание не может быть обращено на жилье. Но закон допускает возможность обращения взыскания на жилье в предусмотренных законодательством случаях. Одним из таких случаев является обращение взыскания на жилье на основании Закона «О ипотеке». Закон «Об ипотеке» допускает возможность обращения взыскания на жилой дом, квартиру, если они являются предметом ипотеки.

Порядок распределения суммы, вырученной от реализации заложенного имущества согласно Закону «Об ипотеке» (статья 50)

Лица, между которыми распределяется сумма, вырученная от реализации:

1. ИПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ;
2. ДРУГИЕ КРЕДИТОРЫ;
3. ИПОТЕКОДАТЕЛЬ.

Порядок распределения:

№ 1	Покрытие издержек и расходов на проведение публичных торгов или аукциона
№ 2	Оплата основного обязательства, обеспеченного ипотекой
№ 3	Оплата просроченных обязательств, обеспеченных последующей ипотекой
	Оплата иных обременений недвижимого имущества в порядке очередности, установленной законом
№ 4	Возврат ипотекодателю оставшейся суммы от реализации заложенного имущества

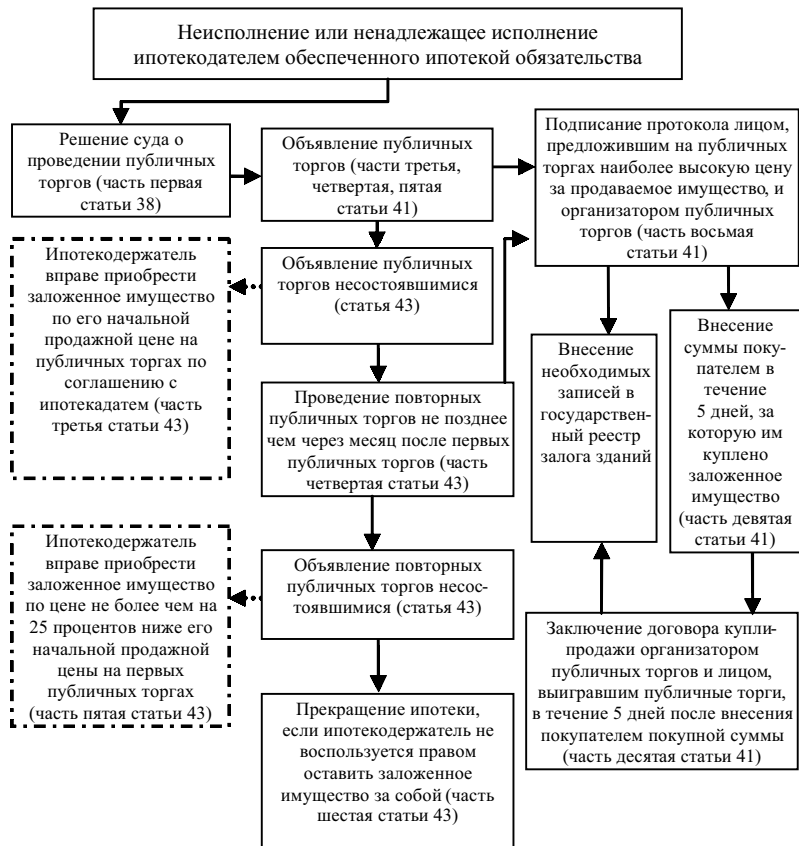
**Очередность взыскания согласно Закону
«Об исполнении судебных актов и актов иных
органов» (статья 80)**

Порядок распределения:

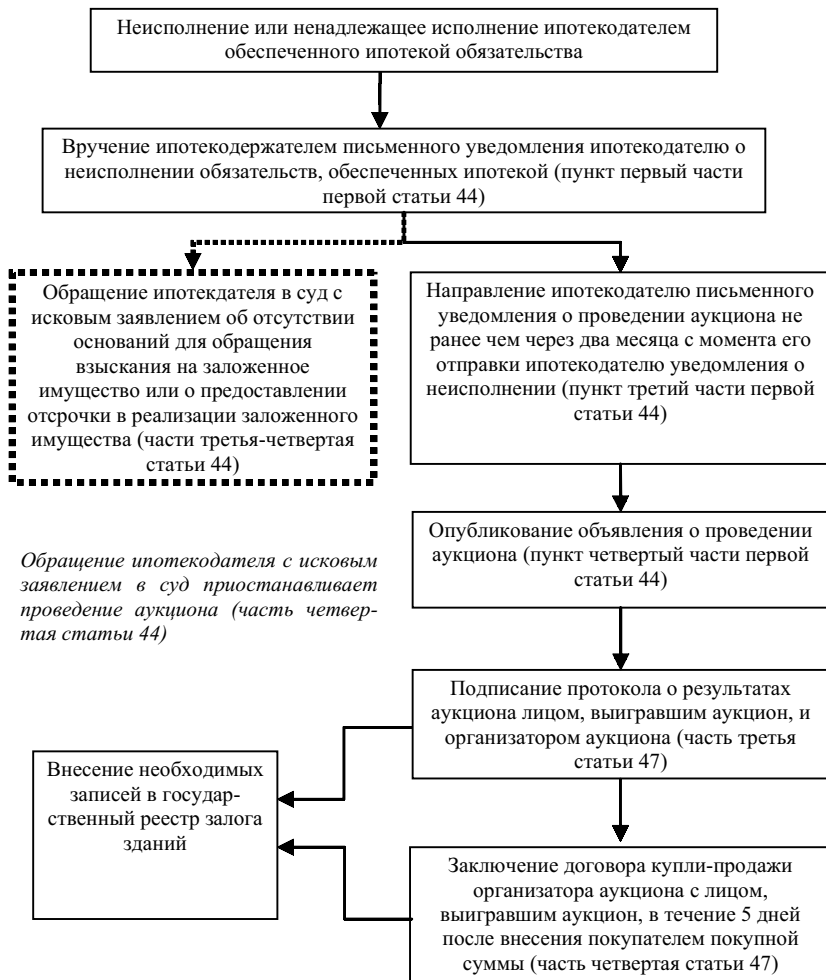
№ 1	Требования: по платежам в бюджет и в государственные целевые фонды, вытекающие из трудовых правоотношений; по взысканию алиментов; по выплате вознаграждений по авторским договорам; по возмещению вреда, причиненного жизни или здоровью; по оплате оказанной адвокатами юридической помощи
№ 2	Требования: по социальному страхованию; по возмещению ущерба, причиненного имуществу физических и юридических лиц преступлением или административным правонарушением
№ 3	Требования органов по обязательному страхованию
№ 4	Обеспеченные залогом требования о взыскании из стоимости заложенного имущества
№ 5	Не обеспеченные залогом требования физических и юридичес- ких лиц
№ 6	Все остальные требования

Последовательная схема публичных торгов и аукциона согласно Закону «Об ипотеке»

1) Публичные торги: Судебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество



2) Аукцион: Внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество (на основании договора об ипотеке или нотариально удостоверенного соглашения)



Часть II. Сборник статей

Особенности обращения взыскания на заложенное имущество в Узбекистане

Нодир ЖУРАЕВ,
начальник Управления экономического
законодательства Министерства
юстиции Республики Узбекистан

Залог является одним из видов обеспечения исполнения обязательств. В силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение своих требований из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами должника — владельца этого имущества (залогодателя).

Для залогодержателя существенное значение имеет, насколько возможно преимущественное удовлетворение своих требований из стоимости реализуемого заложенного имущества после его реализации, поскольку, сам по себе залог не дает право на вещь как таковой. Залог предоставляет только преимущественное право удовлетворить свои требования от суммы, поступающей от реализации заложенного имущества. Соответственно, такое преимущественное право можно осуществить только через процедуру обращения взыскания на заложенное имущество.

Обращение взыскания на заложенное имущество как правовой институт регулируется как нормами гражданского законодательства, содержащимися, в частности, в Гражданском кодексе, законах «О залоге», «О банкротстве», «Об ипотеке», так и нормами процессуального законодательства, такими как Закон «Об исполнении судебных решений и актов иных органов».

Исходя из смысла залога, вытекающего из норм Гражданского кодекса, во всех случаях, когда обязательство, обеспеченное залогом, не выполняется, при обращении взыскания на предмет залога требования кредитора-залогодержателя должны удовлетворяться преимущественно, вне всяких очередей. Только после удовлетворения требований залогодержателя оставшуюся сумму от реализации предмета залога можно распределять среди других кредиторов или вернуть самому должнику.

Законодательство Республики Узбекистан устанавливает разные

порядки и правила относительно обращения взыскания на заложенное имущество, учитывая специфику ситуации, при которой производится обращение взыскания. Условно можно выделить следующие ситуации, при которых обращение взыскания на заложенное имущество отличается:

1) Обращение взыскания на заложенное имущество в случаях, когда должник (который является функционирующим юридическим лицом или дееспособным физическим лицом) не выполнил свое обязательство, обеспеченное залогом. В такой ситуации все решается очень просто, и применяются статьи 279 — 282 Гражданского кодекса. Кредитор обращает взыскание на заложенное имущество и через определенные процедуры реализации заложенного имущества удовлетворяет свои требования. В данном случае, как правило, другие кредиторы не существуют, или если и существуют, то не выставляют свои требования одновременно с залогодержателем. Оставшаяся после удовлетворения требований залогодержателя сумма, поступившая от реализации заложенного имущества, передается должнику.

2) Обращение взыскания на заложенное имущество юридического лица, находящегося в процессе ликвидации. В таком случае, помимо статей 279 — 282 Гражданского кодекса, применяются также статьи 54 — 56 данного Кодекса. В таком случае в первую очередь удовлетворяются требования граждан, вытекающие из трудовых правоотношений, по взысканию алиментов и выплате вознаграждений по авторским договорам, а также требования граждан, перед которыми ликвидируемое юридическое лицо несет ответственность за причинение вреда жизни и здоровью. В случае недостаточности другого имущества для удовлетворения вышеперечисленных обязательств эти требования удовлетворяются также за счет средств, поступающих от реализации заложенного имущества. Требования других кредиторов, в том числе залогодержателя, удовлетворяются после этого. Соответственно, требования залогодержателя удовлетворяются после удовлетворения вышеперечисленных требований первой очереди.

3) Обращение взыскания на заложенное имущество юридического лица, признанного банкротом. Средства, поступающие от реализации заложенного имущества предприятия, признанного банкротом, преимущественно направляются на удовлетворение требований залогодержателя. Если предметом залога является все имущество должника и сумма, поступившая от продажи заложенного имущества, ока-

залась меньшей или равной сумме требований кредиторов, обеспеченных залогом, то погашение требований кредиторов, обеспеченных залогом, производится после погашения расходов и удовлетворения требований, предусмотренных частью первой статьи 134 Закона «О банкротстве», и требований по платежным документам, предусматривающим выдачу денежных средств на выплату заработной платы.

Частью первой статьи 134 указанного Закона предусмотрены требования, подлежащие удовлетворению вне очереди. Ими являются судебные расходы, расходы, связанные с выплатой вознаграждения судебным управляющим, текущие коммунальные и эксплуатационные платежи, расходы на страхование имущества должника, а также требования по обязательствам должника, возникшим после возбуждения дела о банкротстве, и требования граждан, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью в соответствии с законодательством.

Еще одной особенностью удовлетворения требований залогодержателя в процессе банкротства является то, что если сумма, поступившая от продажи заложенного имущества, оказалась недостаточной для полного удовлетворения требований кредиторов, обеспеченных залогом, то оставшаяся часть этих требований должна удовлетворяться в четвертую очередность, т. е. преимущественно, чем другие кредиторы.

4) Немного отличается процедура обращения взыскания на заложенное имущество в процессе принудительного исполнения судебных решений. В соответствии со статьей 51 Закона «Об исполнении судебных актов и актов иных органов» при недостаточности другого имущества должника для полного удовлетворения всех предъявленных ему требований, не обеспеченных залогом, может быть обращено взыскание на заложенное имущество с соблюдением установленных прав залогодержателя. Это означает, что для удовлетворения требований кредиторов, не являющихся залогодержателями, взыскание обращается также на заложенное имущество. При этом, залогодержатель имеет преимущественное право на удовлетворение своих требований, чем другие кредиторы. Но согласно статье 80 указанного Закона, требования залогодержателя удовлетворяются в четвертую очередь. В соответствии с указанным Законом в первую очередь удовлетворяются требования: по платежам в бюджет и в государственные целевые фонды; вытекающие из трудовых правоотношений; по

взысканию алиментов; по выплате вознаграждений по авторским договорам; по возмещению вреда, причиненного жизни или здоровью; по оплате оказанной адвокатами юридической помощи; во вторую очередь удовлетворяются требования: по социальному страхованию; по возмещению ущерба, причиненного имуществу физических и юридических лиц преступлением или административным правонарушением; в третью очередь удовлетворяются требования органов по обязательному страхованию.

Здесь прослеживается явное несоответствие с нормами Гражданского кодекса. Преимущественное право залогодержателя на удовлетворение требований, обеспеченных залогом, практически имеет декларативный характер при процедуре выполнения решений суда.

Исходя из правового характера залога, представляется целесообразным указать на первоочередность требований, обеспеченных залогом. Никакое другое обязательство не должно удовлетворяться за счет заложенного имущества, кроме как требования, обеспеченного залогом. Поступающую от реализации заложенного имущества сумму следует рассмотреть только в качестве средств, исключительно подлежащих направлению для удовлетворения требований залогодержателя. Только после удовлетворения обязательств залогодержателя оставшуюся сумму можно использовать в иных целях, в том числе, для удовлетворения внеочередных платежей. Законодателям предлагается рассмотреть вопрос установления в законодательстве исключительности удовлетворения требований залогодержателей. Такой подход существенно помог бы развитию залоговых отношений в предпринимательской деятельности. Банки и иные кредитные организации более доверчиво относились бы к институту залога, как способу обеспечения исполнения обязательств. Естественно, в результате, в хозяйственный оборот вовлекалось бы еще больше вещей и средств.

Особенности и вопросы Закона Республики Узбекистан «Об ипотеке»

Кацуши ТАНАКА,
профессор Высшей юридической
школы Университета Шизуока

1. Введение

Современные системы ипотеки схожи в плане того, что «земля» является основным предметом ипотеки, и они являются системой залога земли, из цены которой можно преимущественно удовлетворить свое требование. Но, их конкретные различия можно увидеть в том, какая экономическая миссия была на них возложена, когда они были введены.

Система залога недвижимости в Гражданском кодексе Германии, который был введен в действие в 1896 году, по истечении 20 лет после ее разработки, имела экономическую миссию, направленную на вливание капитала в сельское хозяйство Пруссии, которое переходило на юнкерскую систему управления капиталом, и создание благоприятных условий для эффективного использования наилучшей правовой технологии, такой как повышение ликвидности предмета ипотеки с использованием закладных.

Современная система залога недвижимости (ипотеки) Японии была разработана на основе Гражданского кодекса Франции и Гражданского кодекса Германии, и была включена в Гражданский кодекс Японии, который был введен в силу почти одновременно с Германией. Однако, когда стало очевидно, что такая система залога недвижимости (ипотеки) не будет способствовать привлечению иностранного капитала на финансирование промышленности, сразу после принятия ГК в 1905 году, следуя немецкому праву, где были приняты Закон об ипотеке предприятий, Закон об ипотеке железной дороги, Закон об ипотеке горной промышленности, введена система ипотеки предприятий. После этого, в течение одного века система залога в Японии развивалась с учетом необходимости финансирования промышленности и предприятий с принятием множества специальных законов и введением изменений в Гражданский кодекс.

Закон «Об ипотеке» Республики Узбекистан значительно отличается от системы залога недвижимости (ипотеки) Японии.

Согласно опыту Японии, система залога недвижимости (ипотеки) играет очень большую роль в привлечении средств для малых и средних предприятий (МСП) с низкой кредитоспособностью. Значит, исходя из состояния системы залога недвижимости (ипотеки), которая функционирует для финансирования МСП, особенно сравнивая с Законом «Об ипотеке» Японии, и еще пользуясь положениями об ипотеке китайского Закона «О материальном праве» от 16.03.2007, в данной статье я хотел бы сказать об особенностях Закона «Об ипотеке» Республики Узбекистан, который должен внести существенный вклад в развитие экономики страны и усовершенствование и реформирование системы залога, и сделать некоторые предложения.

2. Многоуровневая правовая система залога в Узбекистане

Гражданский кодекс, Закон «О залоге» от 1 мая 1998 года и Закон «Об ипотеке» от 4 октября 2006 года составляют трехуровневую структуру основополагающих законодательных актов по системе залога и ипотеки в Узбекистане. Можно сказать, что они отражают процесс развития правового урегулирования. Закон «Об ипотеке» гласит так: «целью настоящего Закона является регулирование отношений, возникающих при применении залога недвижимого имущества (далее — ипотека)» (статья 1 Закона «Об ипотеке»).

В Законе «Об ипотеке» сосуществуют:

- 1) общие положения об ипотеке;
- 2) процессуальные положения об обращении взыскания на предмет ипотеки;
- 3) процессуальные положения о государственной регистрации.

С точки зрения законодательской техники процессуальные положения об обращении взыскания на предмет ипотеки должны быть в гражданском процессуальном законодательстве, а процессуальные положения о государственной регистрации — в законодательстве по государственной регистрации. Либо, эти же положения повторяются как в Законе «Об ипотеке», так и гражданском процессуальном законодательстве, в законодательстве по государственной регистрации.

3. Значение и правовой характер ипотеки

3.1. Правовой характер ипотеки

Согласно Гражданскому кодексу, залог может выступать в виде залога, ипотеки, а также залога прав. В нем ипотека приводится как один из видов залога. «Залогом считается передача одним лицом другому имущества или права на него под обеспечение обязательства» (часть первая статьи 264 Гражданского кодекса, часть первая статьи 1 Закона «О залоге»). Право получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица (залогодателя) (часть вторая статьи 264 Гражданского кодекса, часть вторая статьи 1 Закона «О залоге»), то есть, право преимущественного удовлетворения является смыслом ипотеки. Следовательно, несмотря на то, что в японском Гражданском кодексе право удерживания «в случае неисполнения должником в срок обязательства, пока соответствующее обязательство не будет исполнено» (часть 1 статьи 290 Гражданского кодекса) определяется как залог. Оно выступает одним из видов гарантии и системы обеспечения исполнения обязательства и определяется отдельно от «залога». Ипотекой признается залог, предметом которого является недвижимое имущество (часть третья статьи 265 Гражданского кодекса, часть первая статьи 37 Закона «О залоге»).

Гражданский кодекс Республики Узбекистан, в основном, как ГК Японии и его модель ГК Германии, принял систему Пандектена, и в разделе 2 «Право собственности и другие вещные права», и в разделе 3 «Обязательственное право», он в какой-то степени различает вещное право от права требования. Однако, в разделе 2 «Право собственности и другие вещные права» право хозяйственного ведения и право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного владения и пользования земельным участком, сервитуты определяются как вещное право наряду с правом собственности (часть первая статьи 165 Гражданского кодекса). Ипотека, как вид «залога», наряду с правом удержания и гарантии отражена в разделе 3 «Обязательственное право» Гражданского кодекса.

В японском и немецком гражданских кодексах, которые конкретно различают вещное право от права требования, ипотека определяется как одним из видов вещного права (право на заложенное имущество),

целью которого является предоставление в залог предмета для обеспечения требования. Определенно, ипотека похожа на гарантию, которая выполняет функцию обеспечения исполнения обязательства. Можно сказать, что в Узбекистане ипотека включена в Гражданский кодекс исходя из такой функциональной точки зрения, но в плане правового значения она не отнесена к вещному праву. Это является большой особенностью.

Более того, с влиянием бывшего советского права раньше в Китае тоже залог не признавался как вещное право, и он считался частью обязательственного права. Но, теоретически, общепринято было признание залога как вещного права, и считалось, что залог вещей носит характер вещного права.

Так или иначе, как мы будем говорить в последующем, отнесение правового характера залога к праву требования будет влиять на содержание права ипотеки.

3.2. Владение предметом ипотеки (недвижимостью)

Ипотека является залогом без права владения предметом, при которой предмет залога остается в пользовании ипотекодателя. Поэтому ипотека играет большую роль в финансировании промышленности (предприятий). С другой стороны, так как она является залогом без владения предметом, необходимо ее регистрировать и обнародовать. Такое правило является аналогичным не только в японском Гражданском кодексе, но и в немецком Гражданском кодексе.

Закон «О залоге» Республики Узбекистан гласит, что заложенное имущество «не переходит во владение ипотекодержателя» (часть вторая статьи 37 Закона «О залоге»). И в Законе «Об ипотеке» также указывается, что «имущество, на которое установлена ипотека, остается во владении и пользовании ипотекодателя или третьего лица», но там еще приводится исключение: «если иное не предусмотрено договором об ипотеке» (часть вторая статьи 4 Закона «Об ипотеке»). То есть, по соглашению сторон может быть установлена ипотека с правом владения. В этом плане она не отличается от залога, при котором заложенное (движимое) имущество передается от залогодателя в ведение залогодержателя (статья 289 Гражданского кодекса, статья 33 Закона «О залоге»).

Для примера, передача во владение и управление ипотекодержателя возможна в случае отсутствия ипотекодателя в течение опреде-

ленного времени. Но, даже если и включить такое условие в договор об ипотеке, оно не относится к содержанию ипотеки, и должно быть вопросом, связанным с управлением предмета ипотеки, который должен регулироваться отдельным договором.

Ипотека возникает на основании договора об ипотеке (часть первая статьи 3 Закона «Об ипотеке»). Однако, определение содержания ипотеки на основе соглашения только сторон в договоре об ипотеке является отдельным вопросом. Определение невозникновения ипотеки, но и ее содержания на основании соглашения сторон в договоре об ипотеке может на казаться странным из-за того, что в Гражданском кодексе Республики Узбекистан ипотека включена в раздел 3 «Обязательственное право».

В Гражданском кодексе Японии ипотека отнесена к вещному праву, ее содержание также определяется в Гражданском кодексе, и оно не подлежит изменению на основе соглашения сторон договора об ипотеке. Это является требованием принципа законного определения вещного права (статья 175 Гражданского кодекса Японии). Такая же ситуация в Законе «О вещном праве» Китая (часть третья статьи 2, статья 5, часть первая статьи 179 Закона «О вещном праве» Китая).

4. Установление ипотеки

4.1. Договор об ипотеке, его нотариальное удостоверение и государственная регистрация

Условия договора об ипотеке (ипотека на основании договора), на основании которого возникает ипотека, детально установлены законом (часть первая статьи 271 Гражданского кодекса, статья 10 Закона «Об ипотеке»). Договор должен быть оформлен письменно, нотариально удостоверен, и зарегистрирован (часть первая статьи 12 Закона «Об ипотеке»). Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента осуществления всех этих указанных действий. С другой стороны, необходимо внести соответствующую запись об ипотеке в государственный реестр залога зданий (сооружений) (часть первая статьи 13 Закона «Об ипотеке»). Несоблюдение правил о нотариальном удостоверении и государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность (часть вторая — пятая статьи 271 Гражданского кодекса, часть третья статьи 13 Закона «Об ипотеке»). В сравнении с Гражданским кодексом Японии, установле-

ны строгие условия, и государственная регистрация ипотеки является основным требованием ипотеки.

С другой стороны, существует и ипотека на основе закона (часть первая статьи 3 Закона «Об ипотеке»). К ипотеке на основании закона также применяются правила об ипотеке, возникающей на основании договора об ипотеке (часть третья статьи 3 Закона «Об ипотеке»). Она похожа на преимущественное (преференциальное) право залога на основании закона, которое регулируется Гражданским кодексом Японии. При обеспечении исполнения определенного обязательства по разным причинам, согласно Гражданскому кодексу, возникает естественное право залога в виде преимущественного удовлетворения требования за счет имущества (все имущество, недвижимость, движимость должника), которое принадлежит должнику.

4.2. Предмет ипотеки: здания и право пользования землей

Согласно Гражданскому кодексу, участки земли и недр, многолетние насаждения, а также здания и сооружения могут выступать предметом ипотеки (часть третья статьи 265 Гражданского кодекса). Законом к недвижимому может быть отнесено и иное имущество (часть третья статьи 83 Гражданского кодекса). Предприятие, в целом как имущественный комплекс, признается недвижимостью (часть первая статьи 85 Гражданского кодекса) и может выступить предметом ипотеки.

Согласно Закону «Об ипотеке», предметом ипотеки может быть недвижимое имущество, в том числе, здания, сооружения, квартиры в многоквартирных домах, предприятия, иные имущественные комплексы, объекты торговли и сферы обслуживания, а также жилые помещения вместе с земельными участками, на которых они размещены, находящиеся в собственности юридических и физических лиц, другое имущество, отнесенное законом к недвижимому и права на которые зарегистрированы в установленном законодательством порядке (часть первая статьи 6 Закона «Об ипотеке»). С другой стороны, можно заложить и право пользования землей, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право аренды, и в таком случае также применяются правила об ипотеке (часть вторая статьи 6 Закона «Об ипотеке»).

Таким образом, различные наземные сооружения и права пользо-

вания земель также являются предметом ипотеки. Это может быть связано с наличием сложных правоотношений вокруг земли, так как суть права пользования землей меняется исходя из назначения здания. В китайском Законе «О вещных правах», они разделяются на право пользования землей со зданиями и другими наземные сооружениями, и право пользования землей, предназначенного для строительства (часть первая статьи 180 Закона «О вещных правах» Китая).

4.3. Предмет ипотеки: земля

Согласно части пятой статьи 272 Гражданского кодекса, при ипотеке земельного участка право залога не распространяется на находящиеся или возводимые на этом участке здания и сооружения залогодателя, если в договоре не предусмотрено иное условие. Следовательно, залогодатель в случае обращения взыскания на заложенный земельный участок сохраняет право ограниченного пользования (сервитут) той его частью, которая необходима для использования здания или сооружения в соответствии с его назначением (часть шестая статьи 272 Гражданского кодекса). Здесь, предпосылкой является то, что здание и земля рассматриваются как отдельная недвижимость, и мне это очень интересно, так как она аналогична системе прав на строения, находящиеся на чужой земле на основании закона, которое предусматривается японским Гражданским кодексом (статья 388 Гражданского кодекса Японии).

Более того, в Законе «Об ипотеке» земля не рассматривается как предмет ипотеки. В настоящее время рассматривается исполнение Указа Президента Республики Узбекистан по приватизации земельных участков.

Согласно Гражданскому кодексу Японии, предметом ипотеки выступают земля и здания (часть первая статьи 369 Гражданского кодекса Японии). Право на строения, находящиеся на земле другого лица, и пожизненное право пользования землей также признаются предметом ипотеки (часть вторая статьи 369 Гражданского кодекса Японии), но на практике почти не существует таких примеров. Относительно ипотеки, «земля» являлась основным предметом ипотеки. Следовательно, под системой сложных правоотношений вокруг земли, где не признается приватизация земли, уменьшается ликвидность предмета ипотеки, и ограничивается роль института ипотеки.

4.4. Предмет ипотеки: незавершенное строительство и предприятия и иные имущественные комплексы

В Узбекистане допускается ипотека незавершенного строительства предприятий и иных имущественных комплексов (ипотека предприятий). И китайский Закон «О вещных правах» содержит аналогичные положения (пункт 5 части первой статьи 180, статья 181 Закона «О вещных правах» Китая).

Ипотека незавершенного строительства применяется при получении кредита для строительства жилья или при получении средств целевого займа. С другой стороны, жилой дом или квартира, приобретаемые либо строящиеся с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение либо строительство жилого дома или квартиры, считаются переданными в ипотеку с момента государственной регистрации права собственности заемщика на жилой дом или квартиру (часть первая статьи 64 Закона «Об ипотеке»). К такой ипотеке жилого дома или квартиры, соответственно, применяются правила об ипотеке недвижимого имущества, возникающей на основании договора об ипотеке (часть вторая статьи 64 Закона «Об ипотеке»). Я думаю, что достаточно наличия лишь ипотеки по договору об ипотеке, но, с точки зрения стимулирования жилищного кредитования, данное специальное положение является интересным.

Также, ипотека предприятий является системой, которая аналогична японской системе ипотеки организаций. Ожидается, что такой вид ипотеки вносит вклад в финансирование предприятий, но мне представляется, что ипотекодержатель наделен большими полномочиями в отношении ипотекодателя (части третья и четвертая статьи 59 Закона «Об ипотеке»).

5. Полномочия ипотекодателя

Так как ипотекодатель вправе владеть и пользоваться предметом ипотеки в соответствии с его целевым назначением, не теряя права собственности после установления ипотеки (часть первая статьи 22 Закона «Об ипотеке»), нежелательно без необходимости ограничивать владения и пользования заложенным имуществом. Но Закон «Об

ипотеке» детально предусматривает и те положения, которые в Японии определяются по соглашению сторон в договоре об ипотеке.

5.1. Реализация права аренды

Ипотекодатель вправе без согласия ипотекодержателя сдавать заложенное имущество в аренду и предоставлять право пользования этим имуществом. Однако, в таком случае, срок, на который имущество предоставляется в пользование, не должен превышать срока обеспеченного ипотекой обязательства (часть первая и третья статьи 27 Закона «Об ипотеке»). В случае обращения взыскания на заложенное имущество, все права аренды и иные права пользования этим имуществом прекращаются (часть вторая статьи 27 Закона «Об ипотеке»). Более того, заложенное имущество может быть предоставлено ипотекодателем в пользование третьим лицам на срок, превышающий срок обеспеченного ипотекой обязательства, лишь с согласия ипотекодержателя (часть третья статьи 27 Закона «Об ипотеке»). Здесь не ясно, имеется ли в виду под ипотекодержателем также и последующий ипотекодержатель?

5.2. Ограничение отчуждения предмета ипотеки

С другой стороны, для отчуждения предмета ипотеки требуется согласие ипотекодержателя (часть первая статьи 26 Закона «Об ипотеке»). В случае нарушения данного правила, ипотекодержатель вправе по своему выбору потребовать признания сделки об отчуждении заложенного имущества недействительной, или досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обращения взыскания на заложенное имущество независимо от того, кому оно принадлежит (часть вторая статьи 26 Закона «Об ипотеке»). Итак, в последнем случае, если доказано, что приобретатель имущества, заложенного по договору об ипотеке, в момент его приобретения знал или должен был знать о том, что имущество отчуждается с нарушением требований части первой статьи 26, такой приобретатель несет в пределах стоимости указанного имущества ответственность за неисполнение обеспеченного ипотекой обязательства солидарно с должником по этому обязательству (часть вторая статьи 26 Закона «Об ипотеке»).

Но, так как ипотека не прекращается даже после отчуждения предмета ипотеки, требование согласия ипотекодержателя на отчуждение предмета ипотеки явно преувеличено. В Гражданском кодексе

Японии не существует такого положения, которое ограничивает отчуждение. Но в договоре об ипотеке можно предусмотреть ограниченные отчуждения предмета ипотеки, и в случае нарушения этого, за нарушение договора можно потребовать досрочное исполнение обязательства. Но это не влечет недействительность сделки об отчуждении заложенного имущества.

С другой стороны, при ипотеке предприятия, без разрешения ипотекодержателя ипотекодатель не вправе передавать имущество, относящееся к предприятию, в залог, совершать сделки, направленные на отчуждение недвижимого имущества, относящегося к предприятию, если иное не предусмотрено договором об ипотеке (часть вторая статьи 59 Закона «Об ипотеке»). И в случае осуществления сделки с нарушением данного положения, ипотекодержатель вправе предъявлять в суд иск о признании сделки, заключенной ипотекодателем, недействительной (пункт 3 части третьей статьи 59 Закона «Об ипотеке»).

Однако, ипотекодатель в отношении заложенного предприятия вправе продавать, обменивать, сдавать в аренду, предоставлять в заем имущество, принадлежащее предприятию, и иным образом распоряжаться этим имуществом (часть первая статьи 59 Закона «Об ипотеке»). Под «имуществом», которым можно распоряжаться, понимается имущество, кроме недвижимости. Это правило можно понимать как положение, которое установлено, чтобы не препятствовать предпринимательской деятельности. Следовательно, такое распоряжение возможно, «если это не влечет уменьшения указанной в договоре об ипотеке общей стоимости имущества, относящегося к предприятию, и не нарушает других условий договора об ипотеке» (часть первая статьи 59 Закона «Об ипотеке»).

В законодательстве отсутствуют положения о действительности сделок по распоряжению имуществом при нарушении указанного правила. Следовательно, существует проблема, поскольку нет системы защиты безопасности сделок с движимым имуществом (системы моментального приобретения, которая предусматривается ГК Японии). Например, если приобретатель оборудования приобрел его не зная, что оно принадлежит предприятию, на которое установлена ипотека, он приобретает право собственности на это оборудование.

5.3. Ограничение установления последующей ипотеки

Ипотекодержатель вправе установить последующую ипотеку, если

она не запрещена предшествующими договорами об ипотеке (часть третья статьи 29 Закона «Об ипотеке»). Последующий договор об ипотеке, заключенный, несмотря на запрещение, установленное предшествующим договором об ипотеке, может быть признан судом недействительным по иску ипотекодержателя по предшествующему договору независимо от того, что ипотекодержатель по последующему договору не знал о таком запрещении (часть пятая статьи 29 Закона «Об ипотеке»). Если предшествующий договор об ипотеке предусматривает условия, на которых может быть заключен последующий договор об ипотеке, последний должен быть заключен с соблюдением этих условий (часть четвертая статьи 29 Закона «Об ипотеке»), и если последующий договор об ипотеке заключен с нарушением условий, предусмотренных для него предшествующим договором, требования ипотекодержателя по последующему договору удовлетворяются в той степени, в какой их удовлетворение возможно в соответствии с условиями предшествующего договора об ипотеке (часть шестая 6 статьи 29 Закона «Об ипотеке»).

Установление последующей ипотеки допускается, если оно не запрещается договором о предшествующей ипотеке (часть пятая статьи 29 Закона «Об ипотеке»). Следовательно, ожидается увеличение случаев установления ограничений на распоряжение заложенным имуществом, так как немало случаев, когда экономическое состояние ипотекодателя, который получает кредит, бывает гораздо слабее, чем у ипотекодержателя.

В японском праве допускается свободное установление последующей ипотеки как часть права ипотекодателя на распоряжение предметом ипотеки, и на это не требуется согласия предшествующего ипотекодержателя. Так как предшествующая ипотека не всегда доходит до обращения взыскания, предметом ипотеки можно пользоваться эффективно.

И еще, согласно Закону «Об ипотеке», в случае обращения взыскания на заложенное имущество по требованиям, обеспеченным последующей ипотекой, и ипотекодержатель по предшествующему договору об ипотеке не воспользовался этим правом, имущество, на которое обращено взыскание по требованиям, обеспеченным последующей ипотекой, переходит к его приобретателю, обремененное предшествующей ипотекой (часть вторая статьи 32 Закона «Об ипотеке»). Это может быть установлено для того, чтобы избежать ущерба вслед-

ствии обращения взыскания до наступления срока исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой. Однако, в случае обращения взыскания на заложенное имущество по требованиям, обеспеченным предшествующей ипотекой, допускается одновременное обращение взыскания на это имущество и по требованиям, обеспеченным последующей ипотекой, срок предъявления которых к взысканию еще не наступил (часть третья статьи 32 Закона «Об ипотеке»). Из-за чрезмерной защиты предшествующей ипотеки возникает опасность препятствования эффективного использования ипотекодателем недвижимости в качестве предмета ипотеки.

В соответствии с Гражданским кодексом Японии в случае обращения взыскания на заложенное имущество по требованиям, обеспеченным одной из предшествующей и последующей ипотек, все права по договору об ипотеке прекращаются, и требования ипотекодержателей удовлетворяются в порядке преимущественного удовлетворения.

6. Полномочия ипотекодержателя

Основными способами преимущественного удовлетворения требования ипотекодержателя являются обращение взыскания на заложенное имущество и реализация предмета ипотеки. (1) Сохранение цены предмета ипотеки, (2) объект реализации, и (3) способ реализации являются очень важным для ипотекодержателя при реализации предмета ипотеки.

6.1. Сохранение предмета ипотеки ипотекодателем

Законом конкретно определено, что если иное не предусмотрено договором об ипотеке или законом, ипотекодатель обязан принимать за свой счет все необходимые меры для надлежащего сохранения предмета ипотеки, включая своевременное проведение текущего ремонта, рациональную эксплуатацию и защиту предмета ипотеки от незаконных посягательств и требований других лиц (часть третья статьи 22 Закона «Об ипотеке»). Законом еще детально определены последствия нарушения данной обязанности (статья 23 Закона «Об ипотеке»). Для повышения эффективности выполнения обязанности и сохранения предмета ипотеки ипотекодатель обязан страховать за свой счет полную стоимость этого имущества от рисков утраты и повреждения (статья 24 Закона «Об ипотеке»). Определение этих

положений в законе, не оставляя их на усмотрение сторон договора об ипотеке, отличается от японского закона.

Кроме того, ипотекодержатель имеет право в течение срока действия договора об ипотеке проверять наличие, состояние, условия сохранения и пользования предметом ипотеки (часть пятая статьи 22 Закона «Об ипотеке»). Такое полномочие ипотекодержателя прослеживается сильнее при ипотеке предприятий. Так, в случае непринятия ипотекодателем предприятия мер по обеспечению сохранности заложенного имущества, неэффективного использования этого имущества, что может привести к уменьшению стоимости предприятия, ипотекодержатель вправе обратиться в суд с требованием о досрочном исполнении обеспеченного ипотекой обязательства и с требованием назначить представителей в органы управления предприятия (части третья и четвертая статьи 59 Закона «Об ипотеке»). В отношении ипотеки, которая относится к гражданско-частному праву, такая норма показывается положением другой системы, которая напоминает контрольные полномочия административных органов.

6.2. Объект реализации (публичных торгов): сфера действия ипотеки

Действие ипотеки распространяется на принадлежность (часть вторая статьи 90 Гражданского кодекса) предмета ипотеки (часть первая статьи 272 Гражданского кодекса). Практическое применение данного положения является темой обсуждения в японском законодательстве, например, являются ли оборудование и инструменты, которые принадлежат зданию, на которое установлена ипотека, принадлежностями здания, остается проблемой толкования. Здесь остается лишь ждать накопления судебных прецедентов. Однако, если ипотека не распространяется на оборудование и инструменты, то одновременная ипотека здания завода с оборудованием и инструментами станет невозможной, и финансирование предприятий становится трудным. В японском законодательстве создан институт ипотеки (ипотека заводов), действие которой распространяется и на оборудование и инструменты, которые находятся в здании, принадлежат заводу.

И еще, ипотека распространяется на полученные в результате использования заложенного имущества плоды, продукцию и доходы (часть вторая статьи 272 Гражданского кодекса). Плата за аренду при предоставлении предмета ипотеки в аренду также должна включать-

ся в такие доходы, но закон «О залоге» и «Об ипотеке» не предусматривают такую процедуру.

С другой стороны, ипотекодержатель имеет право на удовлетворение своего требования по обязательству, обеспеченному ипотекой, непосредственно из страхового возмещения за утрату или повреждение заложенного имущества независимо от того, в чью пользу оно застраховано (часть вторая статьи 24 Закона «Об ипотеке»). Более того, в случае изъятия (выкупа) заложенного имущества для государственных нужд, его реквизиции или национализации ипотекодержатель приобретает право преимущественного удовлетворения своих требований из суммы причитающегося ипотекодателю возмещения (часть первая статьи 28 Закона «Об ипотеке»). Закон «Об ипотеке» не содержит норм о такой процедуре.

Необходимо точно определить порядок осуществления полномочий ипотекодержателя в отношении денежных средств, которые должен получать ипотекодатель вследствие предоставления в аренду, при гибели или повреждении предмета ипотеки, и необходимо объединить их в одну систему. Не только в Гражданском кодексе Японии, но и в Гражданском кодексе Германии это рассматривается как вещная суброгация.

6.3. 1. Требование при обращении взыскания на предмет ипотеки — неисполнение обязательства

Естественно требованием для обращения ипотекодержателем взыскания на предмет ипотеки является неисполнение обязательства (часть первая статьи 36 Закона «Об ипотеке»). Однако, в отношении данного требования существует специальное правило.

При выплате ренты (статья 512 Гражданского кодекса) устанавливается ипотека на основании закона (часть первая статьи 516 Гражданского кодекса), но обращение взыскания на предмет ипотеки, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков внесения платежей, то есть более трех раз в течение двенадцати месяцев (часть вторая статьи 36 Закона «Об ипотеке»). Это очень интересно, так как она здесь является соображением для принятия мер, связанных с договором ренты о предоставлении имущества для содержания (часть первая статьи 512 Гражданского кодекса).

6.4. 2. Требование при обращении взыскания на предмет ипотеки — осуществление права преимущественного удовлетворения требования

Осуществление права преимущественного удовлетворения требования по договору об ипотеке начинается реализацией предмета ипотеки в публичных торгах. Реализация предмета ипотеки осуществляется в судебном порядке, а также во внесудебном порядке, если это предусмотрено в договоре об ипотеке, или на основании нотариально удостоверенного соглашения ипотекодателя с ипотекодержателем после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки (часть первая статьи 37 Закона «Об ипотеке»). В обоих случаях публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся «специализированными организациями». Применяется сложная система.

Ипотечное законодательство в Японии предусматривает лишь один способ, который аналогичен судебному порядку. Однако, договор об ипотеке может содержать специальное положение, согласно которому при неисполнении обязательства ипотекодатель добровольно реализует предмет ипотеки и из его стоимости возвращает долг. Существует строго регламентированный судебный порядок обращения взыскания на предмет ипотеки, то есть реализация предмета ипотеки, но ипотекодатель старается избегать данного порядка, так как это занимает время и деньги и нет гарантии того, что предмет ипотеки будет реализован по соответствующей цене. Необходимо создать систему эффективной реализации предмета ипотеки, потому что она влияет на действие ипотеки в плане права преимущественного удовлетворения. Но, так как здания и земля изначально являются низколиквидными, не стоит слишком доверять институту ипотеки.

С другой стороны, в Японии создан механизм преимущественного удовлетворения требований из дохода, таких как арендная плата, которая извлекается из предмета ипотеки, а не из реализации предмета ипотеки в публичных торгах, и Закон «О гражданском исполнении» определяет такой механизм. Данный механизм применим, когда предметом ипотеки является недвижимость большого масштаба, которая приносит хороший доход в виде арендной платы. Стоит рассмотреть такой механизм.

В обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отказано, если допущенное должником нару-

шение обеспеченного ипотекой обязательства незначительно и размер требований ипотекодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества (часть вторая статьи 38 Закона «Об ипотеке»). Но при практическом применении данного положения возникнут вопросы по толкованию слов «незначительно» и «явно несоразмерен», и придется ждать накопления судебных precedентов.

Более того, исполнение обращения взыскания по решению суда может быть отсрочено судом на срок до одного года по заявлению ипотекодателя при наличии уважительных причин (часть первая статьи 53 Закона «Об ипотеке»).

Для конкретизации «уважительных причин» также придется ждать накопления судебных precedентов. Так как отсрочка обращения взыскания не допускается в случае, если ипотека связана с осуществлением этим гражданином (физическим лицом) предпринимательской деятельности (часть первая статьи 53 Закона «Об ипотеке»), целью такого положения является социальная политика по жилищному кредитованию. Но для реализации этого положения необходимо обращаться в суд, поэтому остается сомнение в функционировании данного правила. Невозможно прогнозировать, влечет ли оно множество необоснованных обращений в суд.

6.5. Обращение взыскания на жилье

Согласно статьи 52 Закона «Об исполнении судебных актов и актов иных органов», при исполнении исполнительных документов в отношении физических лиц взыскание не может быть обращено на «предметы, необходимые для нормальной жизнеобеспеченности семьи должника». Конкретнее, как и в японском Законе «О принудительном исполнении» (статья 131 Закона «О принудительном исполнении» Японии), в этом случае имеются в виду предметы домашней обстановки и утвари, одежда. Кроме того, жилой дом и квартира также являются имуществом, на которое запрещено обращать принудительное взыскание. Указанные предметы явно необходимы для нормальной жизнеобеспеченности семьи должника, и это является политическим соображением по жизнеобеспеченности должника, но из-за этого правила удовлетворение своего требования становится очень трудным для кредитора.

Более того, там написано «за исключением случаев, предусмотренных законодательством». Одним из примеров является случай, когда

жилой дом или квартира, приобретаемые либо строящиеся с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение либо строительство жилого дома или квартиры (части первая и вторая статьи 64 Закона «Об ипотеке»), становится предметом ипотеки. Данное положение, против статьи 53 Закона «Об исполнении судебных актов и актов иных органов», нацелено на стимулирование жилищного кредитования, обеспечивая удовлетворение требования ипотечодержателя.

7. Введение ограниченной ипотеки

Ограниченная ипотека не существует в Узбекистане, но в Японии она играет важную роль в финансовых сделках. Необходимо ввести данный институт. В немецком праве тоже имеется аналогичный способ залога, и новый китайский Закон «О вещном праве» также предусматривает ограниченную ипотеку.

Между банками и заемщиками, оптовиками и розничными торговцами и прочими постоянно возникает множество обязательств. Даже если и установить ипотеку в целях обеспечения этих возникающих обязательств, то ипотека будет прекращена в соответствии с принципом неразделенности от основного долга по мере погашения этих обязательств. Далее, для вновь возникающего обязательства заново устанавливается ипотека, но, согласно принципу повышения очередности, ипотечные права последующей очереди поднимаются до первой, и новая ипотека будет подчиняться этим требованиям. Здесь, даже запретив установление последующей ипотеки (часть третья статьи 29 Закона «Об ипотеке»), невозможно избежать расходов на установление ипотеки при каждом возникновении обязательства и прекращении ипотеки при погашении каждого обязательства.

Здесь необходимо ввести специальную ипотеку (ограниченную ипотеку), устанавливаемую в целях обеспечения неопределенных требований, относящихся к определенной категории, в пределах установленной максимальной суммы, и при которой ипотека не прекращается даже в случае прекращения первоначальных обязательств, если один раз установить ограниченную ипотеку.

В японском праве вначале ограниченная ипотека не была предусмотрена в Гражданском кодексе, но при частом использовании ее в

финансовых отношениях в 1971 году она была включена в Гражданский кодекс Японии.

8. Жилищное кредитование и институт закладной

Право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, обеспеченного ипотекой может быть передано им другому лицу (статья 33 Закона «Об ипотеке»). Финансовые учреждения, которые занимаются жилищным кредитованием, и требования которых погашаются в течение долгого времени, хотят избежать закрепления рискованного капитала путем уступки (реализации) требования, обеспеченного ипотекой. Здесь закладная является институтом для упрощения уступки требования, обеспеченного ипотекой (статьи 14 — 21, 34-35 Закона «Об ипотеке»). Целью данного института в Узбекистане является повышение ликвидности требования, обеспеченного ипотекой, и развитие жилищного кредитования.

В отличие от Гражданского кодекса Германии, Гражданский кодекс Японии не содержит положений о закладной. Следуя немецкому праву, в 1931 году был принят Закон «О закладной» и был создан институт закладной. Однако, в опыте Японии институт закладной не дал ожидаемые результаты. Институт закладной был нацелен на ослабление трудностей с нехваткой средств во время финансовой паники (кредитного кризиса) со стороны банков путем обращения требований, обеспеченных ипотекой. Но он не дал ожидаемых результатов. После этого, начиная с 1970 годов, он был пересмотрен как один из путей разрешения проблем ликвидности банковских жилищных кредитов. И начали действовать много компаний, специализирующихся на закладной. Деятельность компаний, которые специализировались в закладной, заключалась не в обращении самой закладной, а в выпуске сертификатов на малые суммы (секьюритизация), которые обеспечивались требованием, обеспеченным ипотекой, на которое была выпущена закладная. Эти сертификаты стали очень популярными среди индивидуальных инвесторов как финансовый инструмент с высоким процентом. Но с разрушением экономики мыльного пузыря в начале 1990-х годов, компании, которые специализировались на закладной, имели проблемы с выполнением обязательств, обеспеченных ипоте-

кой, и вследствие этого многие индивидуальные инвесторы потерпели ущерб.

С другой стороны, в Америке финансовые учреждения стали выпускать ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами, и реализовывать их среди инвесторов, развивая финансовый рынок данного инструмента. Однако, в 2007 году цена на жилье дошла до предела (потолка), и в ходе резкого увеличения случаев задержки возврата кредитов возникла проблема возврата ипотечных кредитов. Многие финансовые учреждения не только Америки и Европы, но и Японии, которые преследовали большую выгоду, потерпели убытки. Предоставление населению с низким уровнем дохода и низкой кредитоспособностью ипотечных кредитов по высокой процентной ставке, ожидая рост цен на жилье, является проблемой. Крах с втягиванием финансовых учреждений вследствие стагнации публичных торгов по обращению взыскания на предмет ипотеки при снижении цен на землю, был опытом, который наблюдался в разрушении японской экономики мыльного пузыря.

9. Право залога на средние и малые предприятия, движимое имущество и требование

Ипотека является залогом недвижимости, но с точки зрения системы залога, которая способствует финансированию средних и малых предприятий, создание системы залога товаров и материалов, принадлежащих средним и малым предприятиям, и более того требований на сумму продажи в кредит, является необходимым. В Японии также был разрушен миф о том, что цена на землю не будет снижаться, и поэтому залог движимого имущества и требований привлекает больше и больше внимания. И еще, в японском Гражданском кодексе отсутствуют положения о праве залога, которые похожи на ипотеку, в отношении движимого имущества и требований, поэтому широко используется способ уступки в залог, в котором движимое имущество и требование используются для передачи в залог.

9.1. Залог движимого имущества

Гражданский кодекс и Закон «О залоге» Узбекистана содержат положения о залоге товаров в обороте (статья 288 Гражданского кодекса, статья 42 Закона «О залоге»). Однако, данный вопрос урегу-

лирован одной статьей, поэтому в практическом применении данного положения многие вопросы остаются открытыми (требуют рассмотрения).

Во-первых, требование признания права залога товаров в обороте. Так как залог товаров в обороте является одним из видов залога, согласно части первой статьи 270 Гражданского кодекса и части первой статьи 9 Закона «О залоге», он возникает при заключении договора о залоге.

Во-вторых, необходимость определения предмета залога товаров в обороте.

В гражданском кодексе товарные запасы, сырье, материалы, полуфабрикаты и готовая продукция считается предметом залога (часть первая статьи 288 Гражданского кодекса, часть первая статьи 42 Закона «О залоге»), но там не существует положений о заложении определенных движимых имуществ, таких как оборудование, находящееся в здании, принадлежащем заводу. В дальнейшем необходимо рассмотреть данный вопрос.

В-третьих, необходимо различать заложенное движимое имущество от остальных движимых имуществ, которые принадлежат залогодателю. Иначе говоря, в договоре о залоге нужно включить критерии определения (например, местонахождение, вид и объем), так как право залога товаров в обороте устанавливается на часть движимого имущества ипотекодателя.

В-четвертых, способ обращения взыскания при неисполнении обеспеченных залогом обязательств. В случае залога вещей в ломбард, который также является залогом движимого имущества, требование погашается за счет суммы реализации заложенного имущества в аукционе (часть седьмая статьи 289 Гражданского кодекса и часть пятая статьи 35 Закона «О залоге»), поэтому также предлагается поступить в случае залога товаров в обороте.

В-пятых, в отличие от ипотеки, для которой создана система государственной регистрации, существование залога товаров в обороте не обнаружится. Следовательно, возможна реализация третьим лицам или установление залога на товары в обороте залогодателем, не уведомляя о том, что они являются предметом залога. Залогодатель имеет право изменять состав и натуральную форму заложенного имущества (часть первая статьи 288 Гражданского кодекса), и товары в обороте, отчужденные залогодателем, перестают быть предметом залога

с момента их перехода в собственность (часть четвертая статьи 42 Закона «О залоге», часть третья статьи 288 Гражданского кодекса). Но с другой стороны, при условии, что общая стоимость товаров не становится меньше указанной в договоре о залоге (часть первая статьи 288 Гражданского кодекса, часть четвертая статьи 21 Закона «О залоге»), проблемой здесь является то, приобретает ли покупатель право собственности на товар, который был отчужден с нарушением этого правила.

9.2. Залог требования

Закон о залоге содержит положение о залоге ценных бумаг (статья 45 Закона «О залоге»). Однако, в законе отсутствует положение залога требований, которые не секьюритизированы (не выпущены в форме ценных бумаг).

В японском Законе «О финансовой практике» используется залог уступки требований, который для залога применяет способ уступки требований. В качестве залога требований кредитор получает право требования обязательства, которое принадлежит должнику (статья 313 Гражданского кодекса), и при неисполнении должником обязательств, кредитор сам удовлетворяет свое требование за счет требований, которые он получил от должника. Уступленными требованиями могут быть не только требования, возникшие до момента уступки, но и требования, возникающие в будущем.

С развитием экономики предмет залога будет расширяться от традиционных земельных участков и зданий до движимого имущества и требования.

Текущее положение и проблемы реформирования правовой системы залога в Республике Узбекистан (на основе результатов исследования текущей ситуации исполнения Закона «Об ипотеке»)

Шуичи МИЯШИТА,
доцент кафедры права гуманитарного
факультета Университета Шизуока

1. Введение

(1) Цель данной статьи

5 октября 2006 года в Республике Узбекистан принят Закон «Об ипотеке». Гражданский кодекс (принят в 1996 году) Республики Узбекистан уже содержал положения о залоговом вещном праве¹. Также конкретные положения данного права и его процедуры урегулированы в Законе «О залоге» (принят в 1992 году и внесены изменения и дополнения в 1998 году). Закон «Об ипотеке» является новым законом, регулирующим ипотеку.

Для оказания содействия в совершенствовании законодательства о залоге, включая Закон «Об ипотеке», начиная с 2005 года в течение трех лет JICA (Японское Агентство Международного Сотрудничества) совместно с Нагойским университетом реализовывает «Проект правового содействия по улучшению гражданского и административного законодательства для развития предпринимательской деятельности»², и автор данной статьи также осуществляет деятельность в составе комитета японских специалистов.

¹ Касательно японского перевода ГК РУз, смотрите «ГК РУз на японском языке (2004 г.)», который был переведен в рамках «проекта оказания правового содействия азиатским странам» Центром исследований международного права Нагойского университета. Однако, в отличие от ГК Японии в ГК РУз залоговое право считается требованием, а не вещным правом. Конкретнее, «Залог» (ст.ст. 264 — 289) относится к «обеспечению исполнения обязательств» (глава 22), а не к праву собственности и другим вещным правам. «Основания удержания» также регулируются в этой главе, и они также относятся к праву требования.

² «Проект правового содействия по улучшению гражданского и административного законодательства для развития предпринимательской деятельности» имеет 3 направления оказания содействия: 1) разработка и принятие Закона об административных процедурах; 2) совершенствование законодательства о залоге; 3) национальная правовая база данных.

После начала данного проекта в Узбекистане был принят Закон «Об ипотеке», но многие вопросы по применению данного закона еще не были решены. Однако, для оказания реального содействия в совершенствовании законодательства о залоге, необходимо тщательно изучить существующие положения дел в этой области. Здесь, 4 члена³ комитета японских специалистов, включая автора данной статьи, 23 — 30 марта 2007 года посетили Узбекистан с целью изучения состояния исполнения Закона «Об ипотеке» и провели ряд конкретных интервью⁴ по применению данного закона.

Целью данной статьи является определение задач дальнейшего совершенствования правового института ипотеки исходя из нашего исследования и текущей ситуации реформирования правового инсти-

³ Кроме автора, следующие 3 специалиста: Казутака СУГИУРА (профессор высшей школы права Нагойского университета), Сатоши ФУЖИТА (профессор высшей школы права Нагойского университета, адвокат), ШИНОДА (профессор экономического факультета университета Хокусей Гакуэн). И еще, в данном проекте работают 2 долгосрочных эксперта — г-жа Наоко КУВАХАРА (с начала проекта) и профессор юридического факультета университета Саппоро Гакуэн Айко ИЕДА (1 год с марта 2007 года), и, пользуясь случаем, мы благодарим за их огромный вклад в данный проект.

⁴ Касательно проведения интервью. После проверки состояния исполнения Закона «Об ипотеке» в областях, посетив г. Хиву Хорезмской области, мы приехали в Ташкент и изучили процесс принятия и состояние исполнения данного закона в столице. Ниже приведены даты и места проведения интервью (все они проведены в 2007 году). Несмотря на свою занятость, многие люди уделили нам большое внимание в местах проведения интервью. Мы не можем привести здесь все имена, но мы очень благодарны за их содействие.

26 марта — Информационно-консультативный центр Хивинского района Хорезмского областного филиала Торгово-промышленной палаты РУз (далее в докладе — исследование в торгово-промышленной палате Хивы), Управление юстиции Хорезмской области (исследование в Управлении юстиции Хорезмской области).

27 марта — 1-ое исследование в Ипотека-банке, Казутака КОГАВА (профессор Ташкентского финансового института /старший волонтер ЛИСА).

28 марта — Высший хозяйственный суд, Министерство юстиции РУз.

29 марта — 2-ое исследование в Ипотека-банке, АДЖ (Ассоциация деловых женщин Узбекистана), Асака-банк, Узггеодезкадастр, Торгово-промышленная палата РУз.

30 марта — нотариальная контора.

тута залога в Узбекистане⁵ с учетом политической, экономической и социальной ситуаций в целом, которые связаны с этим законом.

(2) Структура данной статьи

Опираясь на цели, которые приведены в пункте (1), мы продолжим доклад в следующем порядке.

Прежде всего, во второй главе я уточню наличие экономического спроса, который является предпосылкой для применения Закона «Об ипотеке». Если подробнее, буду исследовать наличие источников финансирования для средних и малых предприятий, и еще текущее состояние их финансового обеспечения.

Затем, в третьей главе я уточню положение дел по государственной регистрации недвижимого имущества, которая необходима для исполнения Закона «Об ипотеке», и по приватизации земли, которая повысит эффективность применения этого закона. В четвертой главе я хотел бы изучить состояние гражданского процессуального законодательства (исполнительного производства), которое имеет огромное значение для повышения эффективности применения закона.

В конце, опираясь на результаты глав 2 — 4, и обобщив задачи исполнения Закона «Об ипотеке» в настоящее время, предлагаю меры для дальнейшего совершенствования законодательства.

2. Наличие экономического спроса, который является предпосылкой для применения Закона «Об ипотеке»

(1) Введение

Прежде всего, как значительная предпосылка эффективного функционирования Закона «Об ипотеке», необходимо изучить объем бан-

⁵ С 29 апреля по 10 мая 2008 года автор снова посетил Узбекистан и совместно с Министерством юстиции работал над проектом внесения изменений и дополнений в Гражданский кодекс Республики Узбекистан в части залога и над проектом комментариев к Закону «Об ипотеке». И еще, недавно он участвовал в семинаре с представителями Министерства юстиции РУз, который был проведен в Японии. В данной статье отражена информация, которая получена самим автором, другими членами комитета японских специалистов и долгосрочными экспертами в Ташкенте.

ковского кредитования и уровень использования залога (особенно ипотеки) при этом.

Здесь, в пункте (2) уточняю реальную ситуацию кредитования в Узбекистане, и в пункте (3) уточняю состояние ипотечного кредитования банками согласно Закону «Об ипотеке». Кроме того, относительно причин возникновения состояния, которые уточняли в пункте (3), в пункте (4) хотел бы рассмотреть их с точки зрения граждан по поводу Закона «Об ипотеке».

(2) Реальная ситуация кредитования в Узбекистане

В Узбекистане существуют примерно 30 банков. Как правило, банковские кредиты предоставляются в безналичной форме, поэтому малые предприятия, которым обычно требуется малая сумма, часто испытывают трудности при получении кредита. Следовательно, индивидуальные предприниматели и малые предприятия должны прибегать к услугам финансовых учреждений типа кредитных союзов с высокими процентными ставками, которые предоставляют кредиты в наличной форме⁶. Если оценить ситуацию в областях, то там не хватает количества финансовых учреждений, например, в Хивинском районе существует лишь один банк. Поэтому был поднят вопрос образования совместного фонда и предоставления кредитов предпринимателям с самым лучшим бизнес-планом, но из-за нехватки участников (пайщиков), это осталось не реализованным⁷.

В качестве предмета залога в основном используются высоколиквидные движимые имущества, такие как автомобили, оборудования и драгоценности. Например, в самой большой нотариальной конторе города Ташкента в 2004 году — 2700, в 2005 году — 3500, и в 2006 году было 5500 случаев установления залога на автомобиль⁸. В городе Ташкенте даже право открытия магазина на базаре является предметом залога⁹.

⁶ Вышеуказанная информация взята из исследований КОГАВА и АДЖ Узбекистана.

⁷ Вышеуказанная информация взята из исследования в Торгово-промышленной палате г. Хивы.

⁸ Вышеуказанная информация взята из исследований в нотариальной конторе.

⁹ Вышеуказанная информация взята из исследований в АДЖ Узбекистана.

Недвижимое имущество (здание) также используется в качестве предмета залога, но пока очень редко¹⁰.

До настоящего времени указывалось несколько причин неиспользования зданий в качестве предмета залога. Во-первых, при залоге жилых зданий, за исключением производственных помещений, существовал риск невозможности реализации заложенной недвижимости. Поскольку, в случае проживания там людей, реализация недвижимости могла быть запрещена. Во-вторых, в городе Ташкенте есть риск окончательного взыскания долга, поскольку в целях изменения планов градостроительства государство в любое время может принять решение об освобождении занимаемого земельного участка. В-третьих, в случае заложения жилого дома во время государственной регистрации сделки с недвижимостью до недавнего времени требовалась уплата государственной пошлины в размере 10% от суммы сделки, и поэтому фактически реализация недвижимости становилась очень трудной¹¹.

Предполагается, что вторая проблема устраняется в случае реализации положений Указа Президента по приватизации земельных участков, подписанного в 2006 году¹². Третья проблема уже решена, так как в настоящее время государственная пошлина исчисляется умножением определенной суммы (т. е. два процента минимального размера заработной платы) на каждый квадратный метр жилого дома¹³.

Остающаяся первая проблема выражается в том, что если будет запрещена реализация предмета ипотеки, то из-за невозможности реализации кредитные средства не возвращаются, и эффективность

¹⁰ Во всех исследованиях, когда мы говорим «недвижимость», имеем в виду только здания, так как несмотря на существование Указа Президента о приватизации земельных участков, его положения пока не реализуются. По этому вопросу смотрите главу 3.

¹¹ Вышеуказанная информация взята из 1-го исследования в Ипотека-банке, и исследования в нотариальной конторе.

¹² Вышеуказанная информация взята из исследования в Асака-банке. Представитель Министерства юстиции РУз в ходе интенсивной сессии, проведенной 17 ноября 2007 года в Нагойском университете, отметил, что при вынесении государством решения об освобождении занимаемого земельного участка, оно выделяет компенсацию.

¹³ Вышеуказанная информация взята из исследования в нотариальной конторе.

использования ипотеки значительно уменьшается.. Я хочу остановиться на этом вопросе в пункте (3) четвертой главы.

(3) Состояние ипотечного кредитования банками по Закону «Об ипотеке»

Согласно словам ответственного сотрудника банка, уже осуществляется кредитование по закону «Об ипотеке». Поскольку кредитование с заложением зданий практиковалось в соответствии с Законом «О залоге», банки не очень осознают новые изменения после принятия Закона «Об ипотеке». Однако, с принятием Закона «Об ипотеке» появились несколько выгодные моменты. Если подробнее: 1) процедура кредитования с заложением индивидуального жилья стала ясным; 2) стало возможно определение стоимости заложенного имущества по согласию сторон, а не по кадастровой стоимости; 3) незавершенное строительство тоже может быть предметом ипотеки¹⁴.

(4) Мнение граждан относительно Закона «Об ипотеке» и его последствий

Итак, почему складывается ситуация, о которой мы говорили в пункте (3) после принятия Закона «Об ипотеке»? Давайте рассмотрим этот вопрос с точки зрения граждан относительно Закона «Об ипотеке».

Мы провели исследование в конце марта 2007 года, спустя 5 месяцев с момента принятия Закона «Об ипотеке». Хотелось бы отметить, что содержание данного закона уже было доведено до населения. По крайней мере, ответственный сотрудник отдела Торгово-промышленной палаты города Хивы сказал нам, что он знает о существовании такого закона, но еще не знаком с его содержанием¹⁵. По данному вопросу в исследованиях в банках нам сказали, что содержание Закона «Об ипотеке» доводится до населения, освещая его в телевидении и в прессе и проводя семинары в областях¹⁶.

Положения Закона «Об ипотеке» не ограничивают предмет закона выдачей кредитов физическим лицам для жилищного строитель-

¹⁴ Вышеуказанная информация взята из 1-го исследования в Ипотека-банке, и исследования в Асака-банке.

¹⁵ Вышеуказанная информация взята из исследования в Торгово-промышленной палате г. Хивы.

¹⁶ Вышеуказанная информация взята из 1-го исследования в Ипотека-банке.

ства. Фактически, согласно словам представителя одного из самых больших банков Узбекистана — Асака-банка, пути получения кредита, заложив земельные участки и здания, уже достаточно доведены до населения, и ожидается рост выдачи кредитов, используя ипотеку¹⁷. И еще, согласно словам представителя Министерства юстиции Республики Узбекистан, ипотека используется не только для строительства жилья, но и для получения оборотных средств предприятий¹⁸. На основе этого можно сказать, что в дальнейшем, при предоставлении кредитов, возможен рост использования ипотеки.

3. Состояние системы государственной регистрации недвижимого имущества, которая необходима для исполнения Закона «Об ипотеке», и состояние продвижения приватизации земли

(1) Введение

Даже предположив существование экономического спроса, который является предпосылкой для применения Закона «Об ипотеке», для стимулирования его фактического применения требуется введение системы, которая сделает возможным установления ипотеки на недвижимое имущество, которое может обеспечить исполнение больших обязательств. Итак, в данной главе, прежде всего в пункте (2), уточним состояние введения системы государственной регистрации недвижимого имущества, которая необходима для исполнения Закона «Об ипотеке». И еще, несмотря на то, что почти вся земля в Узбекистане принадлежит государству, если будут продвигаться работы по приватизации земли, то возможно стремительное развитие кредитования с использованием залога, особенно ипотеки. Итак, в следующем пункте (3) уточним состояние продвижения приватизации земли.

Содержание данной главы большей частью основано на результатах исследования-опроса в Государственном комитете Республики Узбекистан по земельным ресурсам, геодезии, картографии и госу-

¹⁷ Вышеуказанная информация получена из исследования в Асака-банке.

¹⁸ Согласно словам представителя Министерства юстиции в ходе интенсивной сессии, проведенной 17 ноября 2007 года в Нагойском университете, за 9 месяцев с начала 2007 года в Ташкентской области было зарегистрировано 1200 случаев установления ипотеки на нежилые помещения (не было ясно, сколько ипотекодержателей являются юридическими и физическими лицами).

дарственному кадастру (далее — Госкомземгеодезкадастр) и в Торгово-промышленной палате Республики Узбекистан. Но, поскольку автор проводил исследование в других местах, он сам непосредственно не участвовал в этих исследованиях. Поэтому заранее хочу отметить, что большая часть данной главы основана на отчете профессора ШИНОДА и профессора ФУЖИТА (далее — отчет ШИНОДА и ФУЖИТА), которые провели исследование в вышеуказанных ведомствах (конечно, автор несет полную ответственность за содержание данной статьи. И еще, автор несет ответственность за информацию, полученную после проведения интервью, и включенную в данную статью).

(2) Состояние введения системы государственной регистрации недвижимого имущества

а. Объединение органов регистрации недвижимого имущества

Раньше в Узбекистане были 3 регистрирующих органа, и взаимодействие между ними было проблематичным¹⁹. Но, согласно Указу Президента от 15 октября 2004 года № УП–3502 «Об образовании Государственного комитета Республики Узбекистан по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному кадастру» они все объединились в «Госкомземгеодезкадастр». Соответственно, регистрирующие органы были реорганизованы в управления по земельным ресурсам и государственному кадастру (14 управлений по всей стране), которые фактически занимаются регистрацией, и в Национальный центр геодезии и картографии, который осуществляет контроль за деятельностью этих управлений.

б. Создание правовой системы регистрации недвижимости

В результате объединения органов регистрации недвижимости в настоящее время Госкомземгеодезкадастром разработан проект закона «О государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним». Данный законопроект предназначен для: 1) объединения процедур регистрации зданий и регистрации земли, которые до сих пор осуществляются на основе отдельных актов законодательства; 2) полной компьютеризации процесса регистрации; 3) определения правового статуса регистрирующих офисов и лиц; 4) введения процеду-

¹⁹ Раньше 1) Госкомзем РУз, 2) Госкомкадастр и 3) БТИ являлись регистрирующими органами.

ры обжалования решений регистрирующих органов. Полагаем, что при разработке данного законопроекта использованы опыт Голландии, Швеции, и из стран СНГ: Молдовы и Киргизии в сфере регистрации недвижимого имущества²⁰.

в. Связь между Законом об ипотеке и регистрацией

Как мы уже отметили в части 2, для эффективного функционирования Закона «Об ипотеке» необходимо создание системы регистрации ипотеки. Данный вопрос подробно урегулирован во Временной инструкции о порядке государственной регистрации ипотеки (рег. № 1798 от 25 апреля 2008 г.). Конкретнее, она состоит из основных положений (глава 1), порядка регистрации ипотеки на основании договора об ипотеке (глава 2), порядка регистрации ипотеки на основании закона²¹ (глава 3), порядка регистрации последующей ипотеки (глава 4), порядка регистрации закладной (главы 5 и 6), дополнительных положений (глава 7).

(3) Состояние продвижения приватизации земли

а. Состояние разработки процедуры приватизации земли

Согласно Указу Президента Республики Узбекистан по приватизации земли от 24 июля 2006 года и постановлению Кабинета Министров Республики Узбекистан от 26 июля 2006 года, с 1 января 2007 года должна начаться поэтапная приватизация земельных участков. Согласно данному указу, предметами приватизации являются: 1) земельные участки, используемые для ведения предпринимательской деятельности (далее — земля для предпринимательской деятельности), и 2) земельные участки, на которых строится частное жилье (далее — земля для строительства жилья).

²⁰ Вышеуказанная информация взята из исследования в Госкомземгеодезкастре и из отчета ШИНОДА и ФУЖИТА.

²¹ Согласно части третьей статьи 13 Закона «Об ипотеке», основанием регистрации ипотеки на основании закона являются кредитный договор или договор займа, на основе которого возникает ипотека по закону. В качестве примера можно привести статью 64 Закона «Об ипотеке». Согласно данной статье, жилой дом или квартира, приобретаемые либо строящиеся с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение либо строительство жилого дома или квартиры, считаются переданными в ипотеку с момента государственной регистрации права собственности заемщика на жилой дом или квартиру.

В процессе приватизации земельных участков могут возникнуть следующие некоторые проблемы.

Во-первых, существует проблема в измерении земли и расходы, связанные с ним. В отношении земельных участков, используемых для ведения предпринимательской деятельности, в связи с уплатой земельного налога, уже проведены измерительные работы и из-за установления права аренды на такие земли, возможна сравнительно гладкая приватизация этих земельных участков. Однако, в отношении земельных участков под жилыми помещениями, органы регистрации владеют информацией лишь о здании. Поскольку не существует никакой информации о земле под жилыми помещениями, необходимо провести измерительные работы. Станет проблемой то, кто будет нести расходы на эти работы. И еще, есть сомнения в правильности проведения этих измерительных работ.

Во-вторых, при приватизации земельных участков, владельцами земельных участков могут стать те люди, которые имеют право использования этого участка. Но много случаев, когда не ясно существование права использования земель, которое является предпосылкой для приватизации. Например, в 2001-2002 годах в пригородном районе Ташкента был реализован пилотный проект по регистрации жилых домов и земельных участков, в котором они расположены. И 60% владельцев жилых домов не смогли представить документы, которые подтверждали бы их право на пользование землей. Этот пример показывает, что если взять страну в целом, то случаи невозможности подтверждения наличия права пользования землей в результате утери этих документов в ходе нескольких переходов права собственности на жилой дом, или по причине незаконной постройки жилья без получения права пользования землей увеличатся.

б. Существование исключительных случаев приватизации земельных участков

Как мы рассмотрели в подпункте (а), процесс приватизации земельных участков только начинается, и требуется значительное время для его полного осуществления.

Вообще-то, приватизация земли началась давно, но только в определенных случаях. Так, согласно постановлению Кабинета Министров Республики Узбекистан от 11 апреля 1995 г. № 126, объекты торговли и сферы обслуживания (автомастерские, химчистки, апте-

ки и т. д.) реализуются в частную собственность вместе с земельными участками, на которых они размещены.

Таким образом, исходя из того, что в Узбекистане, хотя в ограниченном количестве, уже имеется опыт реализации земельных участков в частную собственность, есть достаточные основания сказать, что в ближайшем будущем приватизация земельных участков будет идти полным ходом.

4. Определение состояния исполнительного производства и меры, направленные на обеспечение эффективности применения Закона об ипотеке

(1) Введение

В третьей главе мы рассмотрели вопросы введения системы регистрации, которая является предпосылкой для установления ипотеки, и состояния приватизации земельных участков. Вместе с тем, если отсутствует четкая процедура обращения взыскания на предмет ипотеки после установления ипотеки, то Закон «Об ипотеке» останется «пустым словом на бумаге».

В Узбекистане исполнительное производство по обращению взыскания на предмет залога осуществляется в форме аукциона. Согласно узбекистанскому закону, обращение взыскания осуществляется двумя способами. То есть, 1) взыскание в судебном порядке, и 2) во внесудебном порядке.

Для обеспечения эффективности залога и ипотеки, необходимо наличие беспрепятственного исполнительного производства, то есть возможность реализации предмета залога в аукционе. Здесь, в соответствии с этими двумя способами решения, мы провели опрос по определению фактической ситуации исполнительного производства, то есть обращения взыскания в хозяйственном суде, в нотариальной конторе и в банке. Опираясь на результаты данного исследования, в следующем пункте (2) мы приводим текущее состояние обращения взыскания (аукциона), и в пункте (3) приводим проблемы обращения взыскания по Закону «Об ипотеке».

(2) Текущее состояние обращения взыскания

Почти все споры по обращению взыскания в судебном порядке связаны с кредитными договорами. В отношении обращения взыска-

ния на практике появляются различные проблемы. Так, при обращении взыскания суд должен определить начальную стоимость в аукционе, и проблемой в данном случае является отсутствие конкретных стандартов оценки стоимости. Исходя из этого, в декабре 2006 года Высший хозяйственный суд провел заседание президиума и принял постановление о мерах решения этих проблем²².

В самой большой нотариальной конторе города Ташкента ежегодно осуществляется нотариальное удостоверение почти 150 тысяч сделок. Согласно результатам поиска в базе данных, до этого времени осуществлено нотариальное удостоверение 40 тысяч арестов имущества граждан, связанных с обязательствами. В таких случаях обычно все заканчивается обращением взыскания на предмет залога (проведением аукциона), и процедура его регистрации была значительно упрощена в сравнении с прошлым. Так, заявитель должен представить нотариальной конторе 2 документа. Первый выдается банком, а второй документ составляется залогодателем. Первый документ, который выдается банком, включает оценочную стоимость, которая согласована между банком и залогодателем, и страховой договор. Второй документ, который составляется залогодателем, включает ордер на жилье, справку с паспортного стола о количестве прописанных жильцов, письменное согласие супруга/супруги залогодателя (после брака имущество станет совместным, поэтому при заложении необходимо согласие супруги). Конечно, банкам более удобно иметь дело с жилыми домами, где никто не прописан, поскольку при реализации такой недвижимости в результате неисполнения обязательства не будет проблем. Более того, кроме договоров установления залога и ипотеки, в нотариальной конторе также регистрируется запрет на реализацию предмета соответствующего залога. Копия данного договора представляется в управление кадастра, если это нежилое здание, и в БТИ, если это жилое здание, а оригинал остается в нотариальной конторе²³.

²² Вышеуказанная информация получена из исследования в Высшем хозяйственном суде. Кстати, относительно содержания постановления президиума, мы получили буклет с содержанием данного решения, и в настоящее время он переводится и анализируется в Японии.

²³ Вышеуказанная информация получена из исследования в нотариальной конторе.

(3) Проблемы обращения взыскания по закону об ипотеке

а. Опасения в практике применения Закона об ипотеке

Во время проведения исследования еще не прошло 5 месяцев со дня принятия Закона «Об ипотеке», поэтому и в Высшем хозяйственном суде и в нотариальных конторах еще не был прецедент по обращению взыскания по Закону «Об ипотеке».

Но с мест фактического применения возникло несколько проблем, связанных с содержанием положений Закона «Об ипотеке» и с его применением. Итак, ниже приводим по порядку эти проблемы.

б. Проблемы, связанные с содержанием положений Закона «Об ипотеке»

Как мы уже отметили в пункте (2) главы 2, самая большая проблема, связанная с содержанием положений Закона «Об ипотеке» в случае заложения жилого дома, заключается в ограничении обращения взыскания на предмет ипотеки, то есть в ограничении проведения аукциона, целью которого является защита прав жителей.

В Узбекистане существует система прописки жителей. Согласно этой системе, в жилом доме кроме владельца также прописываются члены его семьи, и им гарантируется право проживания. Следовательно, заложив жилой дом, фактически трудно его реализовать²⁴, так как кроме владельца, жители этого дома имеют право на проживание (статья 488 Гражданского кодекса²⁵).

И еще, согласно части третьей статьи 9 Закона «Об ипотеке», согласие указанных лиц необходимо при установлении ипотеки (статья 32 Жилищного кодекса содержит такое же положение). Это возника-

²⁴ Вышеуказанная информация взята из исследования в нотариальной конторе.

²⁵ Содержание статьи приведено ниже (перевод статьи получен из «Японского перевода ГК РУз» Центра Азиатского Правового Обмена, февраль 2004 г.)

Статья 488. Особенности продажи жилых помещений

Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации.

ет от законодательной политики Узбекистана, которая дает приоритет праву проживания. Однако, если подумать, что для активизации использования ипотеки необходимо повышение ликвидности предмета ипотеки (заложенной недвижимости) и в результате этого облегчить процедуру реализации предмета ипотеки, то в будущем может возникнуть необходимость пересмотра такой законодательной политики.

Более того, практически, при обращении взыскания на предмет ипотеки несоответствие положений Закона «Об ипотеке» и Закона «Об исполнении актов судебных и других органов» является огромной проблемой.

Согласно статье 65 Закона «Об ипотеке», обращение ипотекодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования совместно проживающих в таких жилом доме или квартире ипотекодателя и членов его семьи (часть первая), и обращение взыскания на заложенные жилой дом или квартиру возможно и во внесудебном порядке. Однако, освобождение жилого дома или квартиры от жильцов осуществляется в порядке, установленном законодательством (часть четвертая). Вместе с тем, статья 52 указанного закона гласит так: «В случае отказа ипотекодателя передать покупателю недвижимое имущество, приобретенное им на торгах, включая отказ освободить жилое помещение, покупатель вправе обратиться в суд по месту нахождения имущества».

Предположим, что в результате иска ипотекодателю приказано передать покупателю дом или квартиру. При этом, если он отказывается делать это, иногда может возникнуть необходимость принудительного исполнения. Но статья 52 Закона «Об исполнении судебных актов и актов иных органов» предусматривает невозможность исполнения решения суда в отношении жилых домов²⁶. Если будет

²⁶ *Подробнее, статья 52 Закона «Об исполнении судебных актов и актов иных органов» гласит так (перевод Томойоши ИТО, профессора школы права Университета Чуо):*

Статья 52. Имущество, на которое не может быть обращено взыскание

При исполнении исполнительных документов в отношении физических лиц взыскание не может быть обращено на жилой дом, квартиру, предметы домашней обстановки и утвари, одежду и другие предметы, необходимые для нормальной жизнеобеспеченности семьи должника, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

применяться данное положение закона, установив ипотеку на жилой дом и получив решение суда об обращении взыскания на заложенный дом, банки фактически не могут обращать взыскание на этот дом.

Но касательно этого момента, согласно словам представителя Министерства юстиции обращение взыскания считается возможным, так как в статье 52 Закона «Об исполнении судебных актов и актов иных органов» указывается «за исключением случаев, предусмотренных законодательством».

В ходе интервью банки, фактически осуществляющие ипотечное кредитование, ответили, что они очень опасаются этого вопроса, считая обращение взыскания трудным из-за наличия статьи 52 Закона «Об исполнении судебных актов и актов иных органов»²⁷. Для рассеивания такого опасения, необходимо знать вышеприведенное толкование. Или, при необходимости, надо рассмотреть вопрос включения в Закон «Об ипотеке» положения о возможности обращения взыскания на предмет ипотеки несмотря на положение статьи 52 Закона «Об исполнении судебных актов и актов иных органов».

в. Проблемы, связанные с применением Закона «Об ипотеке»

Кроме проблемы, которую мы рассмотрели в пункте (б), в Законе «Об ипотеке» существует большая проблема, связанная с его фактическим применением.

Согласно словам представителя МФК, существуют две большие проблемы, связанные с применением Закона «Об ипотеке». Первая проблема — это резкое повышение рыночной цены на недвижимость. Например, цена жилья в городе Ташкенте в 2005 году была 100 долл. США за квадратный метр, а в 2007 году, когда было проведено исследование, она стала 500 долл. США за квадратный метр. Такой рост цен на жилье благоприятен для самой схемы Закона «Об ипотеке», но использование данного закона в такой ситуации может привести к инфляции. Во избежание этого, необходимо увеличивать предложения на рынке жилья, но это довольно трудно в настоящее время, т. к. 98% людей сами строят себе жилье. Даже предположив, что будет строиться жилье, вторая проблема заключается в нехватке

²⁷ Вышеуказанная информация взята из 1-го исследования в Ипотека-банке, и исследования в Асака-банке.

цемента и металла, то есть строительного материала для этого строительства. Впоследствии, из-за значительного роста цен на строительные материалы, в итоге наблюдаются большие перебои в жилищном строительстве.

5. В заключении — дальнейшие задачи реформирования института залога в Узбекистане

Опираясь на вышеизложенные суждения, в конце хочу отметить о дальнейших задачах реформирования института залога в Узбекистане.

Прежде всего, относительно экономического спроса, который является предпосылкой использования Закона «Об ипотеке», не могу утверждать, что в данном этапе он высокий, но с принятием Закона «Об ипотеке» и реализацией мер по приватизации земельных участков в будущем скрывается возможность появления спроса на денежные средства.

В связи с этим, в ходе нашего исследования в Узбекистане, мы определили несколько задач, которые препятствуют финансовому развитию в правовом и процессуальном плане.

Во-первых, в Узбекистане малым предприятиям очень трудно получить банковские кредиты (см. пункты (2) и (3) главы 2). Эта проблема связана с экономической системой, и она не может быть решена в краткий срок, но, постепенно реструктуризируя рамки финансовой системы, необходимо улучшить ситуацию.

Во-вторых, несмотря на то, что сам Закон «Об ипотеке» не ограничивает свою сферу применения, в результате обсуждений в ходе подготовки и принятия закона, он обычно воспринимается как закон для стимулирования жилищного строительства (см. пункт (4) главы 2). Однако, исходя из содержания закона, его можно использовать и для обеспечения предприятий необходимыми средствами, а это и есть его основное предназначение. Фактически, постепенно увеличиваются случаи использования ипотеки для получения оборотных средств предприятий. Кроме того, для стимулирования использования ипотеки, полагается что необходимо активно изменить сознание людей относительно Закона «Об ипотеке».

В-третьих, система регистрации все еще находится на стадии разработки (см. пункт (2) главы 3). Конечно, введение системы регистрации непосредственно связано с направлением приватизации земельных участков (см. пункт (3) главы 3), и если будут приняты законы о государственной регистрации недвижимого имущества и о приватизации земли, которые в настоящее время разрабатываются Госкомземгеодезкадастром, то движения, направленные на использование ипотеки, тоже станут набирать скорость.

В-четвертых, касательно исполнительного производства, банки, которые являются залогодержателями, обеспокоены из-за недостаточного понимания Закона «Об ипотеке» и других связанных законов (см. пункты (2) и (3) главы 4). В этом плане, если оперативно распространим данное пособие, то тем самым поспособствуем углублению понимания банков, повышению мотивации использования Закона «Об ипотеке».

В-пятых, из-за того, что залог регулируется тремя законодательными актами (Гражданский кодекс, Закон «О залоге», Закон «Об ипотеке») перспектива всей правовой системы становится трудноватой. Конечно, при принятии Закона «Об ипотеке» были внесены изменения в Гражданский кодекс и Закон «О залоге», чтобы устранить несоответствия (особенно необходимо уделить внимание тому, чтобы положения об ипотеке были удалены из Закона «О залоге»²⁸). В этом смысле, в плане применения закона не должны возникать большие проблемы. Но, включение одних и тех же положений в три закона может усложнять понимание их взаимосвязанности обычными гражданами, которые будут использовать эти законы. Чтобы облегчить понимание граждан, желательно объединить эту правовую систему о залоге, которая играет очень важную роль в развитии экономики. Может быть, включение в Гражданский кодекс всего содержания Закона «О залоге» и Закона «Об ипотеке», которые регу-

²⁸ Согласно Закону «О внесении изменений и дополнений в законодательные акты в связи с принятием Закона «Об ипотеке» от 22 ноября 2006 года, вместе с удалением из Закона «О залоге» положений об ипотеке исключены некоторые положения Закона «О залоге» и Гражданского кодекса, которые раньше признавали удовлетворение требования залогодержателя за счет заложенного недвижимого имущества только на основании решения суда или нотариально удостоверенного соглашения залогодержателя с залогодателем.

лируют довольно конкретные процедуры, может быть сложным, но в будущем необходимо рассмотреть вопрос объединения законов «О залоге» и «Об ипотеке». Учитывая положения, которые были удалены из Закона «О залоге» при принятии Закона «Об ипотеке», это объединение можно назвать «повторным объединением».

Как отмечено выше, существуют несколько задач, но все они разрешимы. Для стремительного развития узбекистанской экономики, надеемся на создание всех условий для применения Закона «Об ипотеке».

Статус залогодержателя в деле о банкротстве предприятия-должника

Кие МАТСУШИМА,
адвокат

1. Введение

Залог является одним из способов обеспечения исполнения обязательства в случае, когда должник находится в тяжелом финансовом положении. При неисполнении должником обязательства, обеспеченного залогом, залогодержатель (кредитор по обеспеченному залогом обязательству) имеет право на обращение взыскания на заложенное имущество и получение удовлетворения своих требований от продажи данного имущества (часть вторая статьи 279 Гражданского кодекса, статья 27 Закона «О залоге», часть первая статьи 36 Закона «Об ипотеке»). Здесь рассматриваются залоговые правоотношения, когда должник попал в критическую финансовую ситуацию, то есть, в отношении него возбуждено дело о банкротстве.

Статус и права залогодержателя руководствуются положениями Гражданского кодекса и законов «О залоге» и «Об ипотеке», а при банкротстве также нормами Закона «О банкротстве». Для достижения целей Закона «О банкротстве», которая заключается как в охране имущественных прав кредиторов, так и в создании правовых гарантий предотвращения банкротства и ликвидации предприятий¹, Законом «О банкротстве» изменены правовые положения о статусе и правах залогодержателя в соответствии с правилом, согласно которому при противоречии общих (Закона «О залоге» и т. д.) и специальных положений (Закона «О банкротстве») применяются специальные.

¹ *Комментарий к Закону Республики Узбекистан «О банкротстве» (2007 г. Ташкент, совместный проект Высшего хозяйственного суда РУз и Японского Агентства Международного Сотрудничества (JICA))*

Текст Комментария размещен в электронном виде в Интернете на сайтах <http://ujc.uz/?pid=1210> на русском языке и <http://ujc.uz/?pid=1220> на узбекском языке.

2. Возможность обращения взыскания залогодержателем на заложенное имущество

(1) Закон Республики Узбекистан

Прежде всего, возбуждение производства по делу о банкротстве не влечет прекращения залога. Однако следует отметить, что бывают такие случаи, когда обращение взыскания на заложенное имущество с целью удовлетворения обеспеченных залогом требований не допускается.

В соответствии с частью первой статьи 10 Закона «О банкротстве» «при применении процедур банкротства интересы всех кредиторов представляет собрание кредиторов или комитет кредиторов, образуемые в соответствии с настоящим Законом», в силу этого, по общему правилу, «с момента принятия к производству хозяйственным судом заявления о признании должника банкротом кредиторы не вправе обращаться к должнику с целью удовлетворения своих требований в индивидуальном порядке». Это означает, что, если возбуждено дело о банкротстве в отношении должника, к которому кредиторы имеют требования по просроченной задолженности, то теперь этим кредиторам невозможно в индивидуальном порядке получить удовлетворение своих требований и подать в суд исковое заявление о взыскании задолженности. Если такой иск подается, суд отказывает в его принятии (пункт 6 постановления Пленума Высшего хозяйственного суда от 27 января 2006 г. № 142, часть первая статьи 117 ХПК).

Кроме того, часть вторая статьи 10 Закона «О банкротстве» устанавливает, что после возбуждения дела о банкротстве «все действия в отношении должника от имени всех кредиторов осуществляются собранием кредиторов или комитетом кредиторов». То есть воля кредиторов в отношении должника изъясняется в виде решения собрания (комитета) кредиторов, и индивидуальные права превращаются в коллективные.

Это основано на специфике законодательства о банкротстве, суть которой заключается в коллективном решении вопросов, возникающих из правоотношений между должником и кредиторами, для обеспечения соразмерного удовлетворения требований кредиторов за счет имущества должника и восстановления платежеспособности должника в процедурах банкротства.

Положение статьи 10 Закона «О банкротстве» распространяется

также на залогодержателя, поскольку залогодержатель отнесен к числу «кредиторов» по Закону «О банкротстве». Как изложено в Комментарий к статье 3 Закона «О банкротстве» в части понятия «кредиторы», «залогодержатель в деле о банкротстве не вправе предъявить требования к индивидуальному удовлетворению и самостоятельно реализовать предмет залога». Он не может потребовать ни обращения в суд взыскания на заложенное имущество и ни исполнения решения суда о таком взыскании, которое заранее ему выдано (часть первая статьи 63, часть вторая статьи 79, часть первая статьи 92 Закона «О банкротстве», Комментарий к части первой статьи 125 Закона «О банкротстве»).

Надо отметить, что данная норма статьи 10 Закона «О банкротстве» не применяется в отношении тех требований, которые возникли после возбуждения дела о банкротстве (после принятия заявления о признании должника банкротом) и также тех требований, срок исполнения которых наступил после введения соответствующей процедуры банкротства. Они учитываются в составе требований по текущим платежам. Исходя из этого, залогодержатель по обязательству, срок исполнения которого наступил после возбуждения дела о банкротстве, имеет право на индивидуальное удовлетворение требования по этому обязательству. В связи с этим не ясно, возможно ли обращение взыскания на заложенное имущество, если должник добровольно не выполняет данное обязательство. Считается, что право на обращение взыскания дается на основании права на получение удовлетворения требований. Здесь возникает другой вопрос, например, когда предприятие и банк заключили договор о залоге по просроченным банковским кредитам. Если должник перестал производить просроченные платежи до возбуждения дела о банкротстве, может ли банк обратиться взыскания на заложенное имущество в части платежей, по которым срок уплаты наступил после возбуждения дела о банкротстве, если может, какую сумму банк получает из средств, вырученных от реализации заложенного имущества, полную сумму кредитов или только этой части?

(2) Правовые системы других государств

В некоторых правовых системах зарубежных стран законодательство о банкротстве устанавливает отдельные от незалоговых кредиторов положения о залогодержателе, и позволяет залогодержателю

по своей инициативе выполнить право залога, независимо от того, что срок исполнения обеспеченного залогом обязательства наступил до возбуждения дела о банкротстве². Например, в части второй статьи 31 Закона Республики Кыргызстан «О банкротстве» указано, что «назначение специального администратора собранием кредиторов не влияет на права лиц, указанных в пункте 8 статьи 21 настоящего Закона (право обеспеченного залогом кредитора, и т. д.). Обеспеченный залогом кредитор вправе распорядиться предметом залога в порядке, предусмотренном законодательством Киргизской Республики»³.

3. Удовлетворение требований залогодержателя

(1) Ликвидационное производство

При признании должника банкротом и открытии ликвидационного производства требования залогодержателя погашены за счет денег, полученных от реализации заложенного имущества, преимущественно перед требованиями других кредиторов должника (часть первая статьи 133 Закона «О банкротстве»). Этот момент не отличается от приоритета залогодержателя, установленного законами «О залоге» и «Об ипотеке», а разница состоит в реализации предмета залога и удовлетворении части залоговых требований, непогашенной от его реализации.

² В Японии есть процедура, при которой запрещается обращение залогодержателем взыскания на предмет залога («реабилитация акционерных компаний») и другие, при которых допускается обращение взыскания на предмет залога («гражданское восстановление», «конкурсное производство»). В процедуре «реабилитация акционерных компаний» должник может погасить задолженность перед кредиторами, в том числе и перед кредиторами-залогодержателями, только в соответствии с планом восстановления, и кредиторы, в свою очередь, могут получить удовлетворение своих требований только по плану восстановления (часть первая статьи 47, часть двенадцатая статьи 2 Закона о реабилитации акционерных компаний). При конкурсном производстве залогодержатель вправе обратиться взыскание на заложенное имущество вне рамок конкурсного производства (статья 65 Закона о конкурсном производстве).

³ Специальный администратор назначается для проведения Специального Администрирования, методами которого являются ликвидация или реструктуризация юридического лица и банкротство индивидуального предпринимателя.

а. Реализация предмета залога

В ходе ликвидационного производства реализация всего имущества должника, в том числе находящегося в залоге, производится ликвидационным управляющим путем продажи с открытых или закрытых торгов (часть первая статьи 135 Закона «О банкротстве») в порядке и сроки, утвержденные собранием кредиторов (статьи 129 и 135 Закона «О банкротстве»). Как изложено выше, залогодержатель не может обратиться в суд с заявлением об обращении взыскания на заложенное имущество. Часть вторая статьи 26 Закона «О залоге» предусматривает, что «при реорганизации или ликвидации юридического лица-залогодателя залогодержатель вправе обратиться взыскание на заложенное имущество независимо от наступления срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом», однако представляется, что эта норма не распространяется на случай ликвидации по процедуре ликвидационного производства при банкротстве.

Начальная продажная цена имущества на торгах в ходе ликвидационного производства устанавливается собранием кредиторов (часть седьмая статьи 135, часть восьмая статьи 110, часть четвертая статьи 111 Закона «О банкротстве»). При этом, учитывается оценочная стоимость имущества (часть седьмая статьи 135, часть восьмая статьи 110 Закона «О банкротстве»). В частности, предмет залога подлежит оценке оценщиком (часть третья статьи 131 Закона «О банкротстве»). В общих торгах «начальная продажная цена заложенного имущества, с которой начинаются торги, определяется решением суда в случаях обращения взыскания на имущество в судебном порядке либо соглашением залогодержателя с залогодателем в остальных случаях» (часть третья статьи 28 Закона «О залоге»), за исключением случая, когда в залоге находится недвижимое имущество, начальная продажная цена которого «на публичные торги определяется на основе соглашения между ипотекодателем и ипотекодержателем, а в случае наличия спора между ними — судом» (статья 39 Закона «Об ипотеке»). В деле о банкротстве эти правила не применяются, а полномочия по определению начальной цены имущества имеет исключительно собрание кредиторов. Это так же, как и указано выше, в связи с особенностью банкротства в том, что интерес кредиторов представляет собрание кредиторов, и поэтому особые положения Закона «О банкротстве» имеют преимущества над нормами законов «О залоге» и «Об ипотеке».

Согласно статье 43 Закона «Об ипотеке», при объявлении торгов

несостоявшимися «ипотекодержатель вправе по соглашению с ипотекодателем приобрести заложенное имущество по его начальной продажной цене на публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой этого имущества». Статья 29 Закона «О залоге» устанавливает такую же возможность потребовать предмет залога залогодержателем для себя, хотя статья не упоминает о цене. В соответствии с Законом «О банкротстве», в принципе, имущество должника, в том числе предмет залога, продается только на торгах. Представляется целесообразным такое приобретение по начальной цене на торгах, и именно поэтому в «Комментарии к Закону Республики Узбекистан «О банкротстве» (часть вторая статьи 133) указано, что «ликвидационный управляющий, с разрешения собрания кредиторов, может пойти на это».

б. Порядок удовлетворения требований залогодержателя

В деле о банкротстве предмет залога изымается из ликвидационной массы (статья 130 Закона «О банкротстве»), и вырученные от его продажи средства должны направляться исключительно на погашение требований залогодержателя (часть первая статьи 133 Закона «О банкротстве»), что не отличается от общего порядка удовлетворения залоговых требований. Разница заключается в двух следующих моментах.

Во-первых, в случае, когда в залог передано все имущество должника, то есть, у должника отсутствует иное имущество, кроме находящегося в залоге, и сумма, поступившая от продажи заложенного имущества (всего имущества должника), оказалась меньшей или равной сумме требований залогодержателя, средства от его реализации направлены прежде всего, на покрытие расходов, иных внеочередных платежей, предусмотренных в части первой статьи 134 Закона «О банкротстве», заработной платы и потом на погашение залоговых требований залогодержателя (часть третья статьи 133 Закона «О банкротстве»). В этом случае ухудшается статус залогодержателя.

Во-вторых, часть залоговых требований, неудовлетворенная за счет заложенного имущества, удовлетворяется за счет иного имущества должника, не являющегося предметом залога (ликвидационной массы) в третью очередь, то есть, после покрытия заработной платы и других особенных платежей перед погашением требований, не обес-

печенных залогом (часть вторая статьи 133, часть четвертая статьи 134 Закона «О банкротстве»)⁴.

Надо обратить внимание на то, что в отношении данной оставшейся непокрытой части в деле о банкротстве действующий Закон «О банкротстве» позволяет залогу в большей степени пользоваться приоритетом, чем в обычном хозяйственном деле. Залог представляет собой «право получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами» (часть вторая статьи 1 Закона «О залоге», часть вторая статьи 3 Закона «Об ипотеке»), и статьи 28 Закона «О залоге» предусматривает, что часть, не удовлетворенная за счет стоимости заложенного имущества, больше не имеет преимущества, основанном на залоге, то есть, она не имеет никакого преимущества перед требованиями, не обеспеченными залогом. Подобное положение содержится в части восьмой статьи 281 Гражданского кодекса. Если исходить из этой позиции, то такая часть обеспеченных требований и незалоговые требования погашаются пропорционально в такую же очередь. Однако, при ликвидации производстве по банкротству эта неудовлетворенная часть удовлетворяется в третью очередь, а требования, не обеспеченные залогом, — в четвертую. Следовательно, в деле о банкротстве обеспеченные залогом требования пользуются преимуществом перед прочими требованиями сверх стоимости заложенного имущества. Это выгодно для залогодержателей, но следует отметить, что это может принести другим кредиторам неожиданный ущерб.

(2) Судебная санация / Внешнее управление

При процедурах судебной санации и внешнего управления, в которых должник-предприятие не ликвидируется, а продолжает осуществ-

⁴ В статье 134 Закона «О банкротстве» требования, удовлетворяемые в третью очередь, отмечаются как «требования кредиторов, обеспеченные залогом». В связи с этим, Комментарий к этой статье разъясняет, что под этой фразой понимается «оставшаяся часть требований в случае, когда сумма, поступившая от продажи заложенного имущества (предмета залога), оказалась недостаточной для полного удовлетворения требований кредиторов, обеспеченных залогом». Из того, что согласно статье 32 Закона «О залоге», залог прекращается с момента продажи заложенного имущества, следует, что такая оставшаяся непокрытой часть требований после реализации предмета залога должна рассматриваться как «требования, не обеспеченные залогом».

лять свою деятельность, может иметь место такая ситуация, когда заложенное имущество реализовано и такая, когда оно не реализовано.

В случаях, например, если предмет залога не считается необходимым для продолжения бизнеса должника, он продается. Продажа имущества должника включается в план судебной санации (часть вторая статьи 83 Закона «О банкротстве») или в план внешнего управления (часть вторая статьи 106, статья 109 Закона «О банкротстве»), и утверждается собранием кредиторов⁵, но для этого, по общему правилу, требуется также согласие залогодержателя (Комментарий к части первой статьи 106 Закона «О банкротстве», часть вторая статьи 277 Гражданского кодекса, часть третья статьи 21 Закона «О залоге», часть первая статьи 26 Закона «Об ипотеке»). Требования залогодержателя удовлетворяются в точно таком же порядке, как и при ликвидации производстве в соответствии со статьями 133 и 134 Закона «О банкротстве» (статья 83, часть восемнадцатая статьи 110, часть восьмая статьи 111 Закона «О банкротстве»).

Закон «О банкротстве» не содержит прямого положения о порядке удовлетворения залоговых требований при нереализации предмета залога. Комментарий объясняет, что и при процедурах восстановительного типа, обеспеченные залогом требования удовлетворяются в соответствии с очередностью, установленной статьей 134 Закона «О банкротстве» (Комментарий к части четвертой статьи 83 и части второй статьи 121 Закона «О банкротстве»). Из этого залогодержатель получает полное удовлетворение перед прочими кредиторами, не имеющими залоговое обеспечение. В этом смысле в определенной степени защищен залогодержатель, который сам не может принудительно реализовать заложенное имущество.

Может возникнуть ситуация, когда есть залогодержатель А, у которого реализовали заложенное имущество, и залогодержатель Б, у которого не реализовали заложенное имущество. В случае применения статьи 134 Закона «О банкротстве», залогодержатель А при

⁵ *Предлагается, что план судебной санации утверждается при согласии большинства голосов от числа голосов всех кредиторов, так как план рассматривается при определении введения судебной санации (статья 76 Закона «О банкротстве»). План внешнего управления утверждается если за него проголосовало более половины от числа голосов кредиторов, присутствующих на собрании (часть третья статьи 107 Закона «О банкротстве»).*

реализации обеспечивающего его требования имущества в процедуре внешнего управления полностью получает полученные от реализации средства. При этом, если сумма недостаточна для полного погашения этих требований, то он получает остальную часть позже в третью очередь, когда дело переходит от внешнего управления к стадии расчетов с кредиторами (статья 121 Закона «О банкротстве»). Залогодержатель Б, если заложенное имущество не реализуется в ходе внешнего управления, не получает никаких платежей в период данной процедуры, и только после перехода к расчетам получает всю сумму обеспеченных залогом требований в третью очередь. Такая ситуация залогодержателю Б представляется несправедливой по сравнению с залогодержателем А. Залогодержатель сам не вправе обратиться взыскание на заложенное имущество в силу статьи 10 Закона «О банкротстве», а вопрос о реализации предмета залога решает не залогодержатель, а план внешнего управления, утверждаемый собранием кредиторов (статьи 106 и 107 Закона «О банкротстве»). Для того, чтобы положение залогодержателя Б было одинаково с положением залогодержателя А, необходимо, чтобы, например, он тоже имел право на удовлетворение в размере стоимости предмета залога еще в период внешнего управления, или чтобы удовлетворение требований залогодержателя А тоже производилось только после перехода к расчетам с кредиторами.

4. Статус залогодержателя в деле о банкротстве индивидуального предпринимателя

(1) Статус кредиторов

Положения, регулирующие банкротство должника — юридического лица, применяются также к банкротству должника — индивидуального предпринимателя (статья 174 Закона «О банкротстве»), но при этом следует обратить особое внимание на некоторые вопросы, связанные с положением кредиторов.

Требования кредиторов, предъявляемые к должнику — индивидуальному предпринимателю, разделяются на связанные с предпринимательской деятельностью должника и на несвязанные с ним. Кредиторы по требованиям, связанным с предпринимательской деятельностью, вправе подать в суд заявление о признании индивидуального предпринимателя банкротом (часть вторая статьи 175 Закона «О банк-

ротстве») и получить удовлетворение своих требований в рамках процедуры банкротства, но при завершении процедуры банкротства должник — индивидуальный предприниматель освобождается от дальнейшего исполнения таких требований, если даже они остались непогашенными в рамках процедуры банкротства (часть первая статьи 184 Закона «О банкротстве»). Кредиторы по требованиям, не связанным с предпринимательской деятельностью, не имеют право на обращение в суд с заявлением о признании индивидуального предпринимателя банкротом (часть вторая статьи 175 Закона «О банкротстве»), но они вправе предъявить к должнику свои требования и получить удовлетворение при осуществлении процедуры банкротства, а должник — индивидуальный предприниматель не освобождается от исполнения таких требований и после завершения процедуры банкротства (часть третья статьи 175 и часть вторая статьи 184 Закона «О банкротстве»).

(2) Права залогодержателя

Хотя глава X Закона «О банкротстве», регулирующая банкротство индивидуального предпринимателя, не содержит отдельных положений о залоге, тем не менее, судя по ее нормам можно сделать вывод, что вопросы залогового права в деле о банкротстве индивидуального предпринимателя регулируются по-другому, чем в деле должника — юридического лица. То есть, если на заложенное имущество может быть обращено взыскание, то оно включается в ликвидационную массу (статья 177 Закона «О банкротстве»), и залогодержатель получает удовлетворение требований из общей ликвидационной массы во вторую очередь, не пользуясь преимущественным правом удовлетворения за счет стоимости предмета залога (часть вторая статьи 183 Закона «О банкротстве»). По банкротству юридического лица часть вторая статьи 30 Закона «О банкротстве» устанавливает, что предмет залога не входит в ликвидационную массу, и, согласно статье 133 Закона «О банкротстве», средства, вырученные от продажи предмета залога, направлены, прежде всего, на погашение заложенных требований. Однако, в случае банкротства индивидуального предпринимателя статья 177 Закона «О банкротстве» исключает из ликвидационной массы только то имущество, на которое в соответствии с законодательством не может быть обращено взыскание, и положение о преимущественном погашении требований залогодержателя отсутствует.

(3) Ипотечное кредитование жилищной недвижимости

Каковым будет статус банка — ипотечного кредитора, выдавшего индивидуальному предпринимателю жилищный кредит по ипотеке (статья 64 Закона «Об ипотеке»)? Требования по жилищным кредитам не связаны с предпринимательской деятельностью должника, эти требования личного характера, поэтому считается, что банк, скорее всего, не имеет право возбудить дело о банкротстве, но вправе предъявить требования по кредитам при возбуждении дела о банкротстве по инициативе другого лица, а должник не освобождается от обязательства по погашению данного кредита.

При этом включается ли жилье должника (предмет ипотеки) в ликвидационную массу и подвергается ли принудительной реализации судебным исполнителем (ликвидационным управляющим) (часть первая статьи 181 Закона «О банкротстве»)? Часть первая статьи 181 Закона «О банкротстве» устанавливает, что в ликвидационную массу не входит имущество, на которое «не может быть обращено взыскание в соответствии с законодательством», а Закон «Об ипотеке» допускает обращение взыскания на жилье (предмет ипотеки) на основании ипотечных кредитов (статья 65 Закона «Об ипотеке», статья 52 Закона «Об исполнении судебных актов и актов иных органов»). Если жилье (предмет ипотеки) включено в состав ликвидационной массы, то средства от его реализации включаются в общую ликвидационную массу, и банк получает удовлетворение своих требований из этой массы во вторую очередь, и не имеет преимущественное право на предмет ипотеки.

В данном случае может ли банк (ипотекодержатель) самостоятельно обратиться взыскание на жилье должника (предмет ипотеки) для удовлетворения своих требований? Этот вопрос связан также с вопросом о том, относится ли кредитор по требованиям, не связанным с предпринимательской деятельностью должника, к числу «кредиторов» по статье 3 Закона «О банкротстве». Если такой кредитор тоже считается «кредитором» по Закону «О банкротстве», то получается, что «залогодержатель не вправе обращаться к должнику с целью удовлетворения своих требований в индивидуальном порядке» и «не может самостоятельно реализовать предмет залога».

Если жилье (предмет ипотеки) не составляет ликвидационную массу и поэтому не может быть реализовано судебным исполнителем (ликвидационным управляющим) и его реализация самим банком (ипо-

текодержателем) запрещена, то в каком порядке удовлетворяются требования банка по жилищным кредитам? Считается, что банк вправе предъявить свои требования по жилищному кредитованию и получить их удовлетворение в рамках дела о банкротстве (часть третья статьи 175 Закона «О банкротстве»), при этом удовлетворяются ли они из ликвидационной массы во вторую очередь? Представляется, что для прочих кредиторов, требования которых удовлетворяются из ликвидационной массы, выгоднее, чтобы банк получил удовлетворение его требований за счет суммы, получаемой от реализации жилья (предмета ипотеки), а не из ликвидационной массы. Кроме того, есть еще один момент. В случае недостаточности ликвидационной массы оставшиеся непогашенными требования банка по жилищному кредитованию сохраняют силу, и после завершения процедуры банкротства (часть третья статьи 175 и часть вторая статьи 184 Закона «О банкротстве»). Но в такой ситуации у должника, скорее всего, не будет доходов, или, если они даже и будут, их будет гораздо меньше, поскольку по завершению процедуры банкротства должник прекращает свою предпринимательскую деятельность. Поэтому, представляется, что банку все равно придется реализовать свое право на ипотечное жилье после завершения процедуры банкротства. Если учесть такое обстоятельство, для банка, пожалуй, желательнее реализовать ипотечную недвижимость (самим или судебным исполнителем) в ходе процедуры банкротства и получить удовлетворение требований за счет полученной от реализации суммы.

В настоящее время на практике не так часто встречается банкротство индивидуальных предпринимателей, да и институт ипотечного жилищного кредитования введен сравнительно недавно. Тем не менее, с учетом возможности дальнейшего роста случаев банкротства индивидуальных предпринимателей с обязательствами по жилищному кредиту, представляется необходимым совершенствование института правового регулирования вопросов, связанных с индивидуальным предпринимателем и залогом.

ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН

[Извлечение]

(Ведомости Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 1996 г., № 2, ст. 1; 1997 г., № 2, ст. 56; 1998 г., № 5-6, ст. 102, № 1, ст. 20, № 9, ст. 229; 2001 г., № 1-2, ст. 23; 2003 г., № 5, ст. 67; Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2004 г., № 25, ст. 287, № 37, ст. 408; 2006 г., № 14, ст. 110, № 39, ст. 385; 2007 г., № 1-2, ст. 3, № 3, ст. 21, № 14, ст. 132, № 15, ст. 154, № 50-51, ст. 506)

Глава 22.

Обеспечение исполнения обязательств

§ 2. Залог

Статья 264. Понятие и основания возникновения залога

Залогом считается передача одним лицом другому имущества или права на него под обеспечение обязательства.

В силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом.

Залогодержатель имеет право получить на тех же началах удовлетворение из страхового возмещения за утрату или повреждение заложенного имущества независимо от того, в чью пользу оно застраховано, если только утрата или повреждение не произошли по причинам, за которые залогодержатель отвечает.

Залог возникает в силу договора или на основании закона.

Статья 265. Виды залога

Залог может выступать в виде залога, ипотеки, а также залога прав.

Закладом признается залог, при котором заложенное имущество передается от залогодателя в ведение залогодержателя.

Ипотекой признается залог, предметом которого является недвижимое имущество.

Статья 266. Залогодатель

Залогодателем может быть как сам должник, так и третье лицо.

Залогодателем вещи может быть ее собственник.

Залогодателем права может быть лицо, которому принадлежит закладываемое право.

Залог вещного права не допускается без согласия собственника, если иное не предусмотрено законом или договором.

Статья 267. Предмет залога

Предметом залога может быть всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права (требования), за исключением вещей, изъятых из оборота, требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности, требований о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, об алиментах и иных требований, уступка которых другому лицу запрещена законом.

Залог отдельных видов имущества граждан, на которые не допускается обращение взыскания, может быть законодательством запрещен или ограничен.

Статья 268. Обеспечиваемое залогом требование

Если иное не предусмотрено договором, залог обеспечивает требование в том объеме, какое оно имеет к моменту удовлетворения, в частности, проценты, неустойку, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов залогодержателя на содержание заложенной вещи и расходов по взысканию.

Статья 269. Залог без передачи и с передачей заложенного имущества залогодержателю

Заложенное имущество остается у залогодателя, если иное не предусмотрено договором.

Заложенные товары в обороте не передаются залогодержателю.

Предмет залога может быть оставлен у залогодателя под замком и печатью залогодержателя.

Предмет залога может быть оставлен у залогодателя с наложением знаков, свидетельствующих о залоге (твердый залог).

Предмет залога, переданный залогодателем на время во владение или пользование третьему лицу, считается оставленным у залогодателя.

При залоге имущественного права, удостоверенного ценной бумагой, она передается залогодержателю либо в депозит нотариуса, если договором не предусмотрено иное.

Статья 270. Возникновение права залога

Право залога возникает с момента заключения договора о залоге, либо, если договор подлежит нотариальному удостоверению, с момента нотариального удостоверения, а при обязательной регистрации договора — с момента его регистрации.

Если предмет залога в соответствии с законом или договором должен находиться у залогодержателя, право залога возникает в момент передачи ему предмета залога, а если такая передача была осуществлена до заключения договора — с момента его заключения.

Статья 271. Договор о залоге, его форма и регистрация

В договоре о залоге должны быть указаны предмет залога и его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом. В нем должно также содержаться указание на то, у какой из сторон находится заложенное имущество.

Договор о залоге должен быть заключен в письменной форме.

Договор об ипотеке, а также договор о залоге движимого имущества или прав на имущество в обеспечение обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен, подлежат нотариальному удостоверению.

Договор об ипотеке должен быть зарегистрирован в порядке, установленном для регистрации сделок с соответствующим имуществом.

Несоблюдение правил, содержащихся в частях второй, третьей и четвертой настоящей статьи, влечет недействительность договора о залоге.

Статья 272. Имущество, на которое распространяются права залогодержателя

Права залогодержателя (право залога) на вещь, являющуюся предметом залога, распространяются на ее принадлежность, если иное не предусмотрено договором.

На полученные в результате использования заложенного имущества плоды, продукцию и доходы право залога распространяется в случаях, предусмотренных договором.

При ипотеке предприятия или иного имущественного комплекса в целом право залога распространяется на все входящее в его состав имущество, движимое и недвижимое, включая права требования и исключительные права, в том числе приобретенные в период ипотеки, если иное не предусмотрено законом или договором.

Ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка или его соответствующей части.

При ипотеке земельного участка право залога не распространяется на находящиеся или возводимые на этом участке здания и сооружения залогодателя, если в договоре не предусмотрено иное условие.

При отсутствии в договоре такого условия залогодатель в случае обращения взыскания на заложенный земельный участок сохраняет право ограниченного пользования (сервитут) той его частью, которая необходима для использования здания или сооружения в соответствии с его назначением. Условия пользования этой частью участка определяются соглашением залогодателя с залогодержателем, а в случае спора — судом.

Если ипотека установлена на земельный участок, на котором находятся здания или сооружения, принадлежащие не залогодателю, а другому лицу, то при обращении залогодержателем взыскания на этот участок и его продаже с публичных торгов к приобретателю участка переходят права и обязанности, которые в отношении этого лица имел залогодатель.

Договором о залоге, а в отношении залога, возникающего на основании закона, законом может быть предусмотрен залог вещей и имущественных прав, которые залогодатель приобретет в будущем.

Статья 273. Последующий залог

Если имущество, находящееся в залоге, становится предметом еще одного залога в обеспечение других требований (последующий залог), требования последующего залогодержателя удовлетворяются из стоимости этого имущества после требований предшествующих залогодержателей.

Последующий залог допускается, если он не запрещен предшествующими договорами о залоге.

Залогодатель обязан сообщать каждому последующему залогодержателю сведения обо всех существующих залогах данного имущества и отвечает за убытки, причиненные залогодержателям невыполнением этой обязанности.

Статья 274. Содержание и сохранность заложенного имущества

Залогодатель или залогодержатель в зависимости от того, у кого из них находится заложенное имущество (статья 269 настоящего Кодекса), обязан, если иное не предусмотрено законом или договором:

1) страховать за счет залогодателя заложенное имущество в полной его стоимости от рисков утраты и повреждения, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного залогом требования — на сумму не ниже размера требования;

2) принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности заложенного имущества, в том числе для защиты его от посягательств и требований со стороны третьих лиц;

3) немедленно уведомлять другую сторону о возникновении угрозы утраты или повреждения заложенного имущества.

Залогодержатель и залогодатель вправе проверять по документам и фактически наличие, количество, состояние и условия хранения заложенного имущества, находящегося у другой стороны.

При грубом нарушении залогодержателем обязанностей, указанных в части первой настоящей статьи, создающем угрозу утраты или повреждения заложенного имущества, залогодатель вправе потребовать досрочного прекращения залога.

Статья 275. Последствия утраты или повреждения заложенного имущества

Залогодатель несет риск случайной гибели или случайного повреждения заложенного имущества, если иное не предусмотрено договором о залоге.

Залогодержатель отвечает за полную или частичную утрату или повреждение переданного ему предмета залога, если не докажет, что может быть освобожден от ответственности в соответствии со статьей 333 настоящего Кодекса.

Залогодержатель отвечает за утрату предмета залога в размере его действительной стоимости, а за его повреждение — в размере суммы, на которую эта стоимость понизилась, независимо от суммы, в которую был оценен предмет залога при передаче его залогодержателю.

Если в результате повреждения предмета залога он изменился настолько, что не может быть использован по прямому назначению, залогодатель вправе от него отказаться и потребовать возмещение за его утрату.

Договором может быть предусмотрена обязанность залогодержателя возместить залогодателю и иные убытки, причиненные утратой или повреждением предмета залога.

Залогодатель, являющийся должником по обеспеченному залогом обязательству, вправе зачесть требование к залогодержателю о возмещении убытков, причиненных утратой или повреждением предмета залога, в погашение обязательства обеспеченного залогом.

Статья 276. Замена и восстановление предмета залога

Замена предмета залога допускается с согласия залогодержателя, если законом или договором не предусмотрено иное.

Если предмет залога погиб или поврежден либо право собственности на него или право хозяйственного ведения прекращено по основаниям, установленным законом, залогодатель вправе в разумный срок (а в случае спора — в срок, установленный судом) восстановить предмет залога или заменить его другим равноценным имуществом, если договором не предусмотрено иное.

Статья 277. Пользование и распоряжение предметом залога

Залогодатель вправе, если иное не предусмотрено договором и не вытекает из существа залога, пользоваться предметом залога в соответствии с его назначением, в том числе извлекать из него плоды и доходы.

Если иное не предусмотрено законом или договором и не вытекает из существа залога, залогодатель вправе отчуждать предмет залога, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу либо иным образом распоряжаться им только с согласия залогодержателя.

Соглашение, ограничивающее право залогодателя завещать заложенное имущество, ничтожно.

Залогодержатель вправе пользоваться переданным ему предметом залога лишь в случаях, предусмотренных договором, регулярно представляя залогодателю отчет о пользовании. По договору на залогодержателя может быть возложена обязанность извлекать из предмета залога плоды и доходы в целях погашения основного обязательства или в интересах залогодателя.

Статья 278. Защита залогодержателем своих прав на предмет залога

Залогодержатель, у которого находилось или должно было находиться заложенное имущество, вправе истребовать его из чужого незаконного владения, в том числе из владения залогодателя (статьи 228, 229, 230, 232 настоящего Кодекса).

В случаях, когда по условиям договора залогодержателю предоставлено право пользоваться переданным ему предметом залога, он может требовать от других лиц, в том числе и от залогодателя, устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения (статьи 231, 232 настоящего Кодекса).

Статья 279. Основания обращения взыскания на заложенное имущество

Взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства по обстоятельствам, за которые он отвечает.

В обращении взыскания на заложенное имущество может быть отказано, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества за исключением случаев, установленных законом.

Статья 280. Порядок обращения взыскания на заложенное имущество

Требования залогодержателя (кредитора) удовлетворяются из стоимости заложенного недвижимого имущества по решению суда.

Удовлетворение требования залогодержателя за счет заложенного недвижимого имущества без обращения в суд допускается, если это предусмотрено в договоре о залоге или на основании нотариально удостоверенного соглашения залогодержателя с залогодателем, заключенного после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет залога. Такое соглашение может быть признано судом недействительным по иску лица, чьи права нарушены таким соглашением.

Требования залогодержателя удовлетворяются за счет заложенного движимого имущества по решению суда, если иное не предусмотрено соглашением залогодателя с залогодержателем. На предмет залога, переданный залогодержателю, взыскание может быть обращено в порядке, установленном договором о залоге, если законом не установлен иной порядок.

Взыскание на предмет залога может быть обращено только по решению суда в случаях, когда:

- 1) для заключения договора о залоге требовалось согласие или разрешение другого лица или органа;
- 2) предметом залога является имущество, имеющее историческую, художественную или иную культурную ценность для общества;
- 3) залогодатель отсутствует и установить место его нахождения невозможно.

Статья 281. Реализация заложенного имущества

Реализация (продажа) заложенного имущества, на которое в соответствии со статьей 280 настоящего Кодекса обращено взыскание, производится путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном законодательством.

По просьбе залогодателя суд вправе в решении об обращении взыскания на заложенное имущество отсрочить его продажу с публичных торгов на срок до одного года. Отсрочка не затрагивает прав и обязанностей сторон по обязательству, обеспеченному залогом этого имущества, и не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора и неустойки.

Начальная продажная цена заложенного имущества, с которой начинаются торги, определяется решением суда в случаях обращения взыскания на имущество в судебном порядке либо соглашением залогодержателя с залогодателем в остальных случаях.

Заложенное имущество продается лицу, предложившему на торгах наивысшую цену.

При объявлении торгов несостоявшимися залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные залогом. К такому соглашению применяются правила о договоре купли-продажи.

При объявлении несостоявшимися повторных торгов залогодержатель вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме не более чем на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

Если залогодержатель не воспользуется правом оставить за собой предмет залога в течение месяца со дня объявления повторных торгов несостоявшимися, договор о залоге прекращается.

Если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, недостаточна для покрытия требования залогодержателя, он имеет право, при отсутствии иного указания в законе или договоре, получить недостающую сумму из прочего имущества должника, не пользуясь преимуществом, основанным на залоге.

Если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, превышает размер обеспеченного залогом требования залогодержателя, разница возвращается залогодателю.

Должник или залогодатель, являющийся третьим лицом, вправе в любое время до продажи предмета залога прекратить обращение на него взыскания и его реализацию, исполнив обеспеченное залогом обязательство или ту его часть, исполнение которой просрочено. Соглашение, ограничивающее это право, ничтожно.

Статья 282. Досрочное исполнение обязательства, обеспеченного залогом, и обращение взыскания на заложенное имущество

Залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства в случаях:

- 1) если предмет залога выбыл из владения залогодателя, у которого он был оставлен, в нарушение условий договора о залоге;
- 2) нарушения залогодателем правил о замене предмета залога (статья 276 настоящего Кодекса);
- 3) утраты предмета залога по обстоятельствам, за которое залого-

держатель не отвечает, если залогодатель не воспользовался правом, предусмотренным частью второй статьи 276 настоящего Кодекса.

Залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, а если его требование не будет удовлетворено, обратиться взыскание на предмет залога в случаях:

1) нарушения залогодателем правил о последующем залоге (статья 273 настоящего Кодекса);

2) невыполнения залогодателем обязанностей по содержанию и сохранности заложенного имущества, предусмотренных пунктами 1 и 2 части первой и частью второй статьи 274 настоящего Кодекса;

3) нарушения залогодателем правил о распоряжении заложенным имуществом (части вторая и третья статьи 277 настоящего Кодекса).

Статья 283. Прекращение залога

Залог прекращается:

1) с прекращением обеспеченного залогом обязательства;

2) по требованию залогодателя при наличии оснований, предусмотренных частью третьей статьи 274 настоящего Кодекса;

3) в случае гибели заложенной вещи или прекращения заложенного права, если залогодатель не воспользовался правом, предусмотренным частью второй статьи 276 настоящего Кодекса;

4) в случае продажи с публичных торгов заложенного имущества, а также в случае, когда его реализация оказалась невозможной (части пятая, шестая и седьмая статьи 281 настоящего Кодекса). О прекращении ипотеки должна быть сделана отметка в реестре, в котором зарегистрирован договор об ипотеке.

При прекращении залога вследствие исполнения обеспеченного залогом обязательства либо по требованию залогодателя (часть третья статьи 274 настоящего Кодекса) залогодержатель, у которого находилось заложенное имущество, обязан немедленно возвратить его залогодателю.

Статья 284. Сохранение залога при переходе права на заложенное имущество к другому лицу

В случае перехода права собственности на заложенное имущество или права хозяйственного ведения им от залогодателя к другому лицу в результате возмездного или безвозмездного отчуждения это-

го имущества либо в порядке универсального правопреемства право залога сохраняет силу.

Правопреемник залогодателя становится на место залогодателя и несет все обязанности залогодателя, если соглашением с залогодержателем не установлено иное.

Если имущество залогодателя, являющееся предметом залога, перешло в порядке правопреемства к нескольким лицам, каждый из правопреемников (приобретателей имущества) несет вытекающие из залога последствия неисполнения обеспеченного залогом обязательства соразмерно перешедшей к нему части указанного имущества. Если предмет залога неделим или по иным основаниям остается в общей собственности правопреемников, они становятся солидарными залогодателями.

Статья 285. Последствия принудительного изъятия заложенного имущества

Если право собственности залогодателя на имущество, являющееся предметом залога, прекращается по основаниям и в порядке, установленном законом, вследствие его изъятия (выкупа) для государственных нужд, реквизиции или национализации, то залогодателю предоставляется другое имущество или соответствующее возмещение. В этом случае право залога распространяется на предоставленное взамен имущество либо, соответственно, залогодержатель приобретает право преимущественного удовлетворения своего требования из суммы причитающегося залогодателю возмещения.

В случаях, когда имущество, являющееся предметом залога, изымается у залогодателя в установленном законом порядке на том основании, что в действительности собственником этого имущества является другое лицо (статья 228 настоящего Кодекса), либо за совершение преступления или иного правонарушения (статья 204 настоящего Кодекса), залог в отношении этого имущества прекращается.

В случаях, предусмотренных частями первой и второй настоящей статьи, залогодержатель вправе требовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства.

Статья 286. Уступка прав по договору о залоге

Залогодержатель вправе передать свои права по договору о залоге другому лицу с соблюдением правил о передаче прав кредитора путем уступки требования (статьи 313 — 321 настоящего Кодекса).

Уступка залогодержателем своих прав по договору о залоге другому лицу действительна, если тому же лицу уступлены права требования к должнику по основному обязательству, обеспеченному залогом.

Если не доказано иное, уступка прав по договору об ипотеке означает и уступку прав по обеспеченному ипотекой обязательству.

Статья 287. Перевод долга по обязательству, обеспеченному залогом

С переводом на другое лицо долга по обязательству, обеспеченному залогом, залог прекращается, если залогодатель не дал кредитору согласия отвечать за нового должника (статья 322 настоящего Кодекса).

Статья 288. Залог товаров в обороте

Залогом товаров в обороте признается залог товаров с оставлением их у залогодателя и с предоставлением залогодателю права изменять состав и натуральную форму заложенного имущества (товарных запасов, сырья, материалов, полуфабрикатов, готовой продукции и т. п.) при условии, что их общая стоимость не становится меньше указанной в договоре о залоге.

Уменьшение стоимости заложенных товаров в обороте допускается соразмерно исполненной части обеспеченного залогом обязательства, если иное не предусмотрено договором.

Товары в обороте, отчужденные залогодателем, перестают быть предметом залога с момента их перехода в собственность, хозяйственное ведение или оперативное управление приобретателя, а приобретенные залогодателем товары, указанные в договоре о залоге, становятся предметом залога с момента возникновения у залогодателя на них права собственности.

При нарушении залогодателем условий залога товаров в обороте, залогодержатель вправе, путем наложения на заложенные товары своих знаков и печатей приостановить операции с ними до устранения нарушения.

Статья 289. Залог вещей в ломбарде

Принятие от граждан в залог движимого имущества, предназначенного для личного потребления, в обеспечение краткосрочных кредитов может осуществляться в качестве предпринимательской дея-

тельности специализированными организациями — ломбардами, имеющими на это лицензию.

Договор о залоге вещей в ломбарде оформляется выдачей ломбардом залогового билета.

Закладываемые вещи передаются ломбарду.

Ломбард обязан страховать в пользу залогодателя за свой счет принятые в залог вещи в полной сумме их оценки, устанавливаемой в соответствии с ценами на вещи такого рода и качества, на момент их принятия в залог.

Ломбард не вправе пользоваться и распоряжаться заложенными вещами.

Ломбард несет ответственность за утрату и повреждение заложенных вещей, если не докажет, что утрата или повреждение произошли вследствие непреодолимой силы.

В случае невозвращения в установленный срок суммы кредита, обеспеченного залогом вещей в ломбарде, ломбард вправе на основании исполнительной надписи нотариуса по истечении льготного месячного срока продать это имущество в порядке, установленном для реализации заложенного имущества (части третья, четвертая, пятая, шестая, седьмая, девятая и десятая статьи 281 настоящего Кодекса). После этого требования ломбарда к залогодателю (должнику) погашаются, даже если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, недостаточна для их полного удовлетворения.

Правила кредитования граждан ломбардами под залог принадлежащих гражданам вещей устанавливаются законодательством.

Условия договора о залоге вещей в ломбарде, ограничивающие права залогодателя по сравнению с правами, предоставляемыми ему настоящим Кодексом и иными законами, ничтожны.

**ЗАКОН
РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН**

**О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ
В ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН
«О ЗАЛОГЕ»**

*(Ведомости Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 1998 г.,
№ 5-6, ст. 96; 2002 г., № 1, ст. 20; Собрание законодательства
Республики Узбекистан, 2007 г., № 14, ст. 132)*

Олий Мажлис Республики Узбекистан **постановляет:**

внести в Закон Республики Узбекистан от 9 декабря 1992 года «О залоге» (Ведомости Верховного Совета Республики Узбекистан, 1993 г., № 1, ст. 17; 1994 г., № 11-12, ст. 285; Ведомости Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 1995 г., № 6, ст. 118, № 9, ст. 193; 1997 г., № 4-5, ст. 128) изменения и дополнения, утвердив его новую редакцию (прилагается).

**Президент
Республики Узбекистан**

И. КАРИМОВ

г. Ташкент,
1 мая 1998 г.,
№ 614-1

**О ЗАЛОГЕ
(новая редакция)**

1. Общие положения

Статья 1. Понятие залога

Залогом считается передача одним лицом другому имуществу или права на него под обеспечение обязательства.

В силу залога кредитор (залогодержатель) по обеспеченному залогом обязательству имеет право, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником (залогодателем) обязательства, получить удовлетворение из стоимости заложенного залогодателем имущества преимущественно перед другими кредиторами за изъятиями, установленными законом.

Залогом может быть обеспечено исполнение любого действительного по закону обязательства: заем, банковский кредит, аренда, купля-продажа, перевозка грузов и другие обязательства между любыми субъектами права (физические и юридические лица, государство). Обязательство должно быть выражено в денежных единицах (в национальной или иностранной валюте).

Статья 2. Законодательство о залоге

Отношения, связанные с залогом, регулируются настоящим Законом и другими актами законодательства.

Отношения, связанные с залогом в Республике Каракалпакстан, регулируются также законодательством Республики Каракалпакстан.

Положения настоящего Закона применяются к отношениям, связанным с ипотекой, если Законом Республики Узбекистан «Об ипотеке» не установлено иное.

Если международным договором Республики Узбекистан установлены иные правила, чем те, которые содержатся в законодательстве о залоге Республики Узбекистан, то применяются правила международного договора.

Статья 3. Основания возникновения залога

Залог возникает в силу договора или законодательных актов.

Законодательный акт, предусматривающий возникновение залога, должен содержать указание, в силу какого обязательства и какое именно имущество должно признаваться находящимся в залоге.

Статья 4. Виды залога

Залог может выступать в виде залога, ипотеки, а также залога права.

Статья 5. Предмет залога

Предметом залога может быть всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права (требования), за исключением вещей, изъятых из оборота, требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности, требований о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, об алиментах и иных требований, уступка которых другому лицу запрещена законом.

Договором о залоге, а в отношении залога, возникающего на основании закона, законом может быть предусмотрен залог вещей и имущественных прав, которые залогодатель приобретает в будущем.

Если иное не предусмотрено договором или законодательством, залоговое право на имущество охватывает также его принадлежность и неотделимые плоды. На полученные в результате использования заложенного имущества плоды, продукцию и доходы право залога распространяется в случаях, предусмотренных договором.

Перечень объектов, в отношении которых вследствие их исторической, культурной или иной ценности либо по соображениям государственной безопасности применение залога не допускается, устанавливается Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

Залог отдельных видов имущества граждан, на которые не допускается обращение взыскания, может быть запрещен или ограничен в порядке, установленном законодательством.

Статья 6. Требования, обеспечиваемые залогом

Если иное не предусмотрено договором или законодательством, залог обеспечивает требование в том его объеме, какой оно имеет к моменту фактического удовлетворения, в частности, проценты, неустойку, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещения необходимых расходов залогодержателя на содержание заложенной вещи и расходов по взысканию.

Залог может устанавливаться в отношении требований, которые возникнут в будущем, при условии, если стороны договорятся о размере обеспечения залогом таких требований.

Статья 7. Залог имущества или прав, принадлежащих совместно нескольким лицам

Имущество, находящееся в общей совместной собственности, может быть передано в залог только с письменного согласия всех собственников.

Право, принадлежащее совместно нескольким лицам, может быть заложено лишь с согласия всех его обладателей.

Залог собственником своей доли в общей долевой собственности не требует согласия остальных собственников.

Статья 8. Залогодатель и залогодержатель

В качестве залогодателя или залогодержателя могут выступать юридические или физические лица.

Залогодателем может быть как сам должник, так и третье лицо.

Залогодателем вещи может быть ее собственник, залогодате-

лем права может быть лицо, которому принадлежит закладываемое право.

Залог вещного права не допускается без согласия собственника, если иное не предусмотрено законом или договором.

Если предметом ипотеки является имущество, на отчуждение которого требуется согласие или разрешение другого лица или органа, такое же согласие или разрешение необходимо для ипотеки этого имущества.

Решения о залоге недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности и не закрепленного на праве хозяйственного ведения, принимаются Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

Предприятие, за которым имущество закреплено на праве полного хозяйственного ведения, осуществляет залог предприятия в целом, его структурных единиц и подразделений как имущественных комплексов, а также отдельных зданий и сооружений с согласия собственника этого имущества или уполномоченного им органа.

Учреждение (организация), обладающее правом оперативного управления на закрепленное за ним имущество, вправе передавать в залог вещи или права, приобретенные за счет доходов от разрешенной учреждению (организации) хозяйственной деятельности.

Последующий переход права собственности к иному собственнику не затрагивает залога имущества, находящегося в полном хозяйственном ведении или оперативном управлении.

Арендатор вправе передавать свои арендные права в залог без согласия арендодателя только в случаях, когда это предусмотрено договором аренды.

Юридические и физические лица других государств, а также лица без гражданства пользуются в отношениях по залогу теми же правами и несут те же обязанности, что юридические и физические лица Республики Узбекистан, если иное не предусмотрено законодательством.

Статья 9. Возникновение права залога

Право залога возникает с момента заключения договора о залоге либо, если договор подлежит нотариальному удостоверению, с момента нотариального удостоверения, а при обязательной регистрации договора — с момента его регистрации.

Если в соответствии с договором или законодательством предмет залога должен находиться у залогодержателя, право залога возникает в момент передачи ему предмета залога, а если такая передача состоялась до заключения договора, то в момент заключения договора.

В случаях принудительного изъятия имущества, являющегося предметом залога, на основании и в порядке, установленном законом, если залогодателю предоставлено взамен другое имущество, право залога распространяется на это имущество.

При продаже имущества в краткосрочный кредит (до шести месяцев) право залога возникает в момент заключения договора между покупателем и продавцом, в деятельность которого входит осуществление такого вида торговли имуществом.

Статья 10. Содержание договора о залоге

В договоре о залоге должны быть указаны наименование, местонахождение (местожительство) сторон, вид залога, предмет залога и его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом, описание заложенного имущества, а также иные сведения, относительно которых достигнуто согласие сторон. В нем должно также содержаться указание на то, у какой из сторон находится заложенное имущество.

Оценка предмета залога осуществляется по соглашению между залогодателем и залогодержателем или путем проведения оценки предмета залога в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Статья 11. Форма договора о залоге и его регистрация

Договор о залоге должен быть заключен в письменной форме.

Договор об ипотеке, а также договор о залоге движимого имущества или прав на имущество в обеспечение обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен, подлежат нотариальному удостоверению.

Договор об ипотеке должен быть зарегистрирован в порядке, установленном для регистрации сделок с соответствующим имуществом.

Несоблюдение правил, содержащихся в настоящей статье, влечет недействительность договора о залоге.

Статья 12. Страхование предмета залога

Залогодатель или залогодержатель в зависимости от того, у кого из них находится заложенное имущество, обязан, если иное не предусмотрено законом или договором:

1) страховать за счет залогодателя заложенное имущество в полной его стоимости от рисков утраты или повреждения, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного залогом требования, — на сумму не ниже размера требования;

2) принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности заложенного имущества, в том числе для защиты его от посягательств и требований со стороны третьих лиц;

3) немедленно уведомлять другую сторону о возникновении угрозы утраты или повреждения заложенного имущества.

Договором или законодательством на залогодателя может возлагаться обязанность страхования на случай совершения органами государственного управления действий и принятия ими актов, прекращающих его хозяйственную деятельность либо препятствующих ей или неблагоприятно влияющих на нее (конфискация, реквизиция имущества), а также ликвидации или признания неплатежеспособным должником.

При страховании заложенного имущества получателем страхового возмещения в сумме, не превышающей обязательство, обеспеченное залогом, является залогодержатель. Залогодатель получает остаток суммы страхового возмещения.

При наступлении страховых случаев залогодержатель имеет право преимущественного удовлетворения своих требований из суммы страхового возмещения.

Статья 13. Замена и восстановление предмета залога

Замена предмета залога допускается с согласия залогодержателя, если законом или договором не предусмотрено иное.

Если предмет залога погиб или поврежден либо право собственности на него или право хозяйственного ведения прекращено по основаниям, установленным законом, залогодатель вправе в разумный срок (а в случае спора — в срок, установленный судом) восстановить предмет залога или заменить его другим равноценным имуществом, если договором не предусмотрено иное.

Статья 14. Риск случайной гибели предмета залога

Залогодатель несет риск случайной гибели или случайного повреждения заложенного имущества, если иное не предусмотрено договором о залоге.

Залогодержатель отвечает за полную или частичную утрату или повреждение переданного ему предмета залога, если не докажет, что может быть освобожден от ответственности в соответствии со статьей 333 Гражданского кодекса Республики Узбекистан.

Залогодержатель отвечает за утрату предмета залога в размере его действительной стоимости, а за его повреждение — в размере суммы, на которую эта стоимость понизилась, в зависимости от суммы, в которую был оценен предмет залога при передаче его залогодержателю.

Если в результате повреждения предмета залога он изменился настолько, что не может быть использован по прямому назначению, залогодатель вправе от него отказаться и потребовать возмещения за его утрату, за исключением случаев, когда между ним и залогодержателем заключено соглашение в письменной форме о восстановлении или замене погибшего или поврежденного имущества и залогодержатель надлежащим образом выполняет условия этого соглашения.

Договором может быть предусмотрена обязанность залогодержателя возместить залогодателю и иные убытки, причиненные утратой или повреждением предмета залога.

Залогодатель, являющийся должником по обеспеченному залогом обязательству, вправе зачесть требование к залогодержателю о возмещении убытков, причиненных утратой или повреждением предмета залога, в погашение обязательства, обеспеченного залогом.

Статья 15. Последующий залог

Последующим залогом считается передача залогодателем имущества, находящегося в залоге, другому лицу (залогодержателю) в обеспечение других требований.

Последующий залог допускается, если он не запрещен предшествующими договорами о залоге.

Требование последующего залогодержателя удовлетворяется из стоимости этого имущества после требований предшествующих залогодержателей.

Залогодатель обязан сообщать каждому из залогодержателей обо всех существующих залогах данного имущества, а также о размере

обеспеченных этими залогами обязательств и отвечает за убытки, причиненные залогодержателям невыполнением этой обязанности.

Статья 16. Сохранение залога при переходе прав на заложенное имущество к другому лицу

В случае перехода права собственности на заложенное имущество или права хозяйственного ведения им от залогодателя к другому лицу в результате возмездного или безвозмездного отчуждения этого имущества либо в порядке универсального правопреемства право залога сохраняет силу.

Правопреемник залогодателя становится на место залогодателя и несет все обязанности залогодателя, если соглашением с залогодержателем не установлено иное.

Если имущество залогодателя, являющееся предметом залога, перешло в порядке правопреемства к нескольким лицам, каждый из правопреемников (приобретателей имущества) несет вытекающие из залога последствия неисполнения обеспеченного залогом обязательства соразмерно перешедшей к нему части указанного имущества. Если предмет залога неделим или по иным основаниям остается в общей собственности правопреемников, они становятся солидарными залогодателями.

Статья 17. Уступка прав по договору о залоге

Залогодержатель вправе передать свои права по договору о залоге другому лицу с соблюдением правил о передаче прав кредитора путем уступки требования в соответствии с законодательством.

Уступка залогодержателем своих прав по договору о залоге другому лицу действительна, если тому же лицу уступлены права требования к должнику по основному обязательству, обеспеченному залогом.

Если не доказано иное, уступка прав по договору об ипотеке означает и уступку прав по обеспеченному ипотекой обязательству.

Статья 18. Перевод долга по обязательству, обеспеченному залогом

С переводом на другое лицо долга по обязательству, обеспеченному залогом, залог прекращается, если залогодатель не дал кредитору согласия отвечать за нового должника в соответствии с законодательством.

Статья 19. Права залогодержателя

Если иное не предусмотрено договором или законом, залогодержатель вправе:

обратить взыскание на предмет залога в порядке и на условиях, установленных законодательством в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспеченного залогом обязательства;

передать свои права по договору о залоге другому лицу;

получить на тех же началах удовлетворение из страхового возмещения за утрату и повреждение заложенного имущества независимо от того, в чью пользу оно застраховано, если утрата или повреждение не произошли по причинам, за которые залогодержатель отвечает;

предъявлять иск в суд на предмет признания недействительными актов органов государственного управления или органов государственной власти на местах, в которых нарушены права залогодержателя, и требовать от соответствующих органов возмещения убытков, причиненных в результате издания актов;

в случае прекращения права собственности залогодателя на предмет залога в соответствии с настоящим Законом, преимущественно удовлетворить свое требование из суммы причитающегося возмещения залогодателю;

сохранять право на все заложенное имущество при исполнении должником части обеспеченного залогом обязательства;

требовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства или обратиться взыскание на предмет залога в случаях, предусмотренных законодательством;

требовать возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения залогодателем обязанностей, предусмотренных статьей 15 настоящего Закона.

При закладе, кроме указанных прав в части первой настоящей статьи, залогодержатель вправе:

пользоваться переданным ему предметом залога лишь в случаях, предусмотренных договором, регулярно представляя залогодателю отчет о пользовании;

удерживать вещь до полного исполнения обязательства;

истребовать заложенное имущество из чужого незаконного владения, в том числе из владения залогодателя.

При залоге с оставлением заложенного имущества у залогодате-

ля, ипотеке, кроме указанных прав в части первой настоящей статьи, залогодержатель вправе:

проверять по документам и фактическое наличие, количество, состояние и условия хранения предмета залога;

требовать от залогодателя исполнения обязанностей, предусмотренных в части первой статьи 12 настоящего Закона;

требовать прекращения посягательств на заложенное имущество, угрожающих его утратой или повреждением, от кого бы они ни исходили;

в случае нарушения залогодателем обязанностей по страхованию предмета залога застраховать предмет залога за свой счет, но в интересах залогодателя со взысканием с него расходов по страхованию.

При залоге товаров в обороте, кроме прав, указанных в частях первой и третьей настоящей статьи, залогодержатель при нарушении залогодателем условий залога вправе приостановить операции с товарами в обороте до устранения нарушения путем наложения своих знаков и печатей на заложенные товары.

При залоге имущественных прав, кроме права, указанного в части первой настоящей статьи, залогодержатель вправе:

независимо от наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства требовать в судебном порядке перевода на себя заложенного права, если залогодатель нарушил обязанности, предусмотренные настоящим Законом;

вступать в качестве третьего лица в судебное дело, в котором рассматривается вопрос о заложенном праве;

в случае нарушения залогодателем обязанностей, предусмотренных настоящим Законом, самостоятельно принимать меры для защиты заложенного права от нарушений со стороны третьих лиц;

требовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, а если его требование не будет удовлетворено, обратиться на предмет залога в случаях нарушения залогодателем правил о последующем залоге и невыполнения им обязанностей, предусмотренных настоящим Законом.

Независимо от того, у кого из сторон (залогодержателя или залогодателя) находится предмет залога, залогодержатель пользуется правами, предусмотренными частью четвертой статьи 26, частью пятой статьи 28 и частями первой и второй статьи 29 настоящего Закона.

Статья 20. Обязанности залогодержателя

Если иное не предусмотрено договором или законом, залогодержатель обязан:

выполнить обязанности, предусмотренные частью первой статьи 12 настоящего Закона;

при прекращении залога вследствие исполнения обеспеченного залогом обязательства либо при грубом нарушении своих обязанностей, влекущих за собой угрозу утраты или повреждения заложенного имущества, по требованию залогодателя немедленно возвратить заложенное имущество залогодателю;

при наличии своей вины возместить убытки залогодателю, причиненные полной или частичной утратой или повреждением предмета залога, в размере, указанном в части второй статьи 34 настоящего Закона.

В случаях, когда это предусмотрено договором, залогодержатель обязан:

извлекать из предмета залога плоды и доходы в целях погашения основного обязательства или в интересах залогодателя;

платить налоги и сборы, связанные с владением залога, за счет залогодателя.

При исполнении должником обязательства, обеспеченного залогом, залогодержатель обязан представить органу, осуществляющему регистрацию договора о залоге, документы, необходимые для внесения соответствующих изменений в реестр. В случаях нарушения залогодержателем указанного требования залогодатель вправе требовать от него возмещения в полном объеме убытков, причиненных ему невыполнением этой обязанности.

Статья 21. Права залогодателя

Если иное не предусмотрено договором или законом, залогодатель вправе:

исполнить обеспеченное залогом обязательство досрочно в порядке, установленном настоящим Законом;

заменить предмет залога с согласия залогодержателя;

восстановить в разумный срок предмет залога и заменить его другим равноценным имуществом в случаях, предусмотренных частью второй статьи 13 настоящего Закона;

в любое время до продажи предмета залога или реализации заложенных имущественных прав, на которые в соответствии со статьей

26 настоящего Закона обращено взыскание, прекратить обращение на них взыскания, исполнив обеспеченное залогом обязательство или ту его часть, исполнение которой просрочено;

перевести на другое лицо долг по обязательству, обеспеченному залогом, с согласия залогодержателя;

требовать досрочного прекращения залога при грубом нарушении залогодержателем обязанностей, указанных в части первой статьи 12 настоящего Закона.

При закладе, кроме прав, указанных в части первой настоящей статьи, залогодатель вправе:

требовать у залогодержателя возмещения убытков, причиненных утратой или повреждением предмета залога;

зачесть требования к залогодержателю о возмещении убытков, причиненных утратой или повреждением предмета залога, в погашение обязательства, обеспеченного залогом.

При залоге с оставлением заложенного имущества у залогодателя, ипотеке, кроме прав, указанных в части первой настоящей статьи, залогодатель вправе:

пользоваться предметом залога в соответствии с его назначением, в том числе извлекать из него плоды и доходы;

отчуждать предмет залога, сдавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу либо иным образом распоряжаться им только с согласия залогодержателя.

Соглашение, ограничивающее право залогодателя завещать заложенное имущество, ничтожно.

При залоге товаров в обороте, кроме прав, указанных в частях первой и третьей настоящей статьи, залогодатель вправе изменить состав и натуральную форму заложенного товара в обороте, при условии, что их общая стоимость не становится меньше указанной в договоре о залоге.

При залоге имущественных прав залогодатель пользуется правами, указанными в части первой настоящей статьи.

Статья 22. Обязанности залогодателя

Если иное не предусмотрено договором или законом, залогодатель обязан:

сообщать каждому последующему залогодержателю сведения обо всех существующих залогах заложенного имущества;

удовлетворить требования залогодержателя при возникновении у залогодержателя права требования досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства и обращения взыскания на заложенное имущество.

При залоге с оставлением имущества у залогодателя, ипотеке, кроме обязанностей, указанных в части первой настоящей статьи, залогодатель обязан исполнить требования, предусмотренные частью первой статьи 12 настоящего Закона.

При залоге товаров в обороте, кроме обязанностей, указанных в частях первой и второй настоящей статьи, залогодатель вправе вести особый учет операций по заложенному товару.

При залоге имущественных прав, кроме обязанностей, указанных в части первой настоящей статьи, залогодатель обязан:

совершать действия, которые необходимы для обеспечения действительности заложенного права;

не совершать действий, влекущих прекращение заложенного права или уменьшение его стоимости;

принимать необходимые меры для защиты заложенного права от посягательств и требований со стороны третьих лиц;

сообщать залогодержателю сведения об изменениях, произошедших в заложенном праве, о его нарушениях со стороны третьих лиц;

уведомить своего должника о состоявшемся залоге прав.

Если соглашением с залогодержателем не установлено иное, правила, предусмотренные в части четвертой настоящей статьи, применяются к правопреемникам залогодателя в отношении заложенных прав.

Статья 23. Последствия удовлетворения требований кредитора третьим лицом

К третьему лицу, удовлетворившему в полном объеме требования кредитора, переходит залог, обеспечивший право требования.

Статья 24. Прекращение договора о залоге путем внесения в депозит

При отказе залогодержателя принять исполнение обеспеченного залогом денежного обязательства соответствующая сумма вносится в депозит нотариальной конторы или банка. Если внесенная в депозит сумма полностью покрывает долг, договор о залоге утрачивает силу.

Статья 25. Последствия неисполнения должником обязательства, обеспеченного залогом третьего лица (вещного поручителя)

Третье лицо, предоставившее залог в обеспечение обязательства должника (вещный поручитель), в случае неисполнения должником обязательства перед кредитором вправе исполнить это обязательство с целью избежания обращения взыскания на предмет залога.

В случае обращения взыскания на предмет залога путем его реализации вещный поручитель может требовать от должника возмещения его стоимости и понесенных убытков.

Статья 26. Обращение взыскания на предмет залога

Взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства по обстоятельствам, за которые он отвечает.

При реорганизации или ликвидации юридического лица-залогодателя залогодержатель вправе обратиться взысканием на заложенное имущество независимо от наступления срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом.

В обращении взыскания на заложенное имущество может быть отказано, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества.

При исполнении должником части обеспеченного залогом обязательства залогодержатель сохраняет право на все заложенное имущество, если иное не предусмотрено договором или законодательством.

Если предметом залога являются несколько вещей или прав, залогодержатель по своему выбору может получить удовлетворение за счет всего этого имущества либо за счет какой-либо из вещей (прав), сохраняя возможность впоследствии получить удовлетворение за счет других вещей (прав), составляющих предмет залога.

Статья 27. Порядок обращения взыскания на заложенное имущество

Требования залогодержателя (кредитора) удовлетворяются из стоимости заложенного недвижимого имущества по решению суда.

Удовлетворение требования залогодержателя за счет заложенного недвижимого имущества без обращения в суд допускается, если это предусмотрено в договоре о залоге или на основании нотариально удостоверенного соглашения залогодержателя с залогодателем, заключенного после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет залога. Такое соглашение может быть признано судом недействительным по иску лица, чьи права нарушены таким соглашением.

Требования залогодержателя удовлетворяются за счет заложенного движимого имущества по решению суда, если иное не предусмотрено соглашением залогодателя с залогодержателем. На предмет залога, переданный залогодержателю, взыскание может быть обращено в порядке, установленном договором о залоге, если законом не установлен иной порядок.

Взыскание на предмет залога может быть обращено только по решению суда в случаях, когда:

- 1) для заключения договора о залоге требовалось согласие или разрешение другого лица или органа;
- 2) предметом залога является имущество, имеющее историческую, художественную или иную культурную ценность;
- 3) залогодатель отсутствует и установить место его нахождения невозможно.

Статья 28. Реализация заложенного имущества

Реализация (продажа) заложенного имущества, на которое в соответствии со статьей 26 настоящего Закона обращено взыскание, производится путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном законодательством.

По просьбе залогодателя суд вправе в решении об обращении взыскания на заложенное имущество отсрочить его продажу с публичных торгов на срок до одного года. Отсрочка не затрагивает прав и обязанностей сторон по обязательству, обеспеченному залогом этого имущества, и не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора и неустойки.

Начальная продажная цена заложенного имущества, с которой начинаются торги, определяется решением суда в случаях обращения взыскания на имущество в судебном порядке либо соглашением залогодержателя с залогодателем в остальных случаях.

Заложенное имущество продается лицу, предложившему на торгах наивысшую цену.

Если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, недостаточна для покрытия требования залогодержателя, он имеет право, при отсутствии иного указания в законе или договоре, получить недостающую сумму из прочего имущества должника, не пользуясь преимуществом, основанном на залоге.

Если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, превышает размер обеспеченного залогом требования залогодержателя, разница возвращается залогодателю.

Статья 29. Последствия несостоявшихся публичных торгов

При объявлении публичных торгов несостоявшимися залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные залогом. К такому соглашению применяются правила о договоре купли-продажи.

При объявлении несостоявшимися повторных публичных торгов залогодержатель вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме не более чем на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных публичных торгах.

Если залогодержатель не воспользуется правом оставить за собой предмет залога в течение месяца со дня объявления повторных публичных торгов несостоявшимися, договор о залоге прекращается.

Статья 30. Реализация заложенных имущественных прав

При залоге имущественных прав реализация предмета залога производится посредством уступки залогодателем залогодержателю требования, вытекающего из заложенного права.

Залогодержатель приобретает право требовать в судебном порядке перевода на него заложенного права в момент возникновения права обращения взыскания на предмет залога.

Статья 31. Досрочное исполнение обязательства, обеспеченного залогом, и обращение взыскания на заложенное имущество

Залогодатель вправе исполнить обязательство досрочно, а залогодержатель обязан принять досрочное исполнение, если это предус-

мотрено законодательством или договором либо вытекает из существа обязательства или обычаев делового оборота, либо иных обычно предъявляемых требований.

Залогодержатель в случаях, предусмотренных законом, вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства.

Статья 32. Прекращение залога

Залог прекращается:

с прекращением обеспеченного залогом обязательства;

по требованию залогодателя при грубом нарушении залогодержателем обязанностей, указанных в части первой статьи 12 настоящего Закона;

в случае гибели заложенной вещи или прекращения заложенного права, если залогодатель не воспользовался правом, предусмотренным частью второй статьи 13 настоящего Закона;

в случае продажи с публичных торгов заложенного имущества, а также в случае, когда его реализация оказалась невозможной по основаниям, предусмотренным статьей 29 настоящего Закона;

в случае, когда имущество, являющееся предметом залога, изымается у залогодателя в установленном законом порядке;

в случае перевода на другое лицо долга по обязательству, обеспеченному залогом, если залогодатель не дал кредитору согласия отвечать за нового должника;

в случае невозможности для кредитора получить удовлетворение своих требований по обеспеченному залогом обязательству вследствие истечения срока исковой давности;

в случае истечения срока действия права, составляющего предмет залога;

в иных случаях, предусмотренных законодательством.

II. Залог с передачей заложенного имущества залогодержателю (заклад)

Статья 33. Понятие залога

Закладом признается залог, при котором заложенное имущество передается от залогодателя в ведение залогодержателя.

Статья 34. Ответственность залогодержателя за утрату или повреждение заложенного имущества

Залогодержатель отвечает за полную или частичную утрату или повреждение переданного ему предмета залога, если не докажет, что может быть освобожден от ответственности в соответствии с законодательством.

Залогодержатель отвечает за утрату предмета залога в размере его действительной стоимости, а за его повреждение — в размере суммы, на которую эта стоимость понизилась, независимо от суммы, в которую был оценен предмет залога при передаче его залогодержателю.

Если в результате повреждения предмета залога он изменился настолько, что не может быть использован по прямому назначению, залогодатель вправе от него отказаться и потребовать возмещения за его утрату.

Договором может быть предусмотрена обязанность залогодержателя возместить залогодателю и иные убытки, причиненные утратой или повреждением предмета залога.

Статья 35. Залог вещей в ломбарде

Принятие от граждан в залог движимого имущества, предназначенного для личного потребления, в обеспечение краткосрочных кредитов может осуществляться в качестве предпринимательской деятельности специализированными организациями — ломбардами, имеющими на это лицензию.

Договор о залоге вещей в ломбарде оформляется выдачей ломбардом залогового билета.

Закладываемые вещи передаются ломбарду.

Ломбард обязан страховать в пользу залогодателя за свой счет принятые в залог вещи в полной сумме их оценки, устанавливаемой в соответствии с ценами на вещи такого рода и качества, на момент их принятия в залог.

Ломбард не вправе пользоваться и распоряжаться заложенными вещами.

Ломбард несет ответственность за утрату и повреждение заложенных вещей, если не докажет, что утрата или повреждение произошли вследствие непреодолимой силы.

В случае невозвращения в установленный срок суммы кредита, обеспеченного залогом вещей в ломбарде, ломбард вправе на основа-

нии исполнительной надписи нотариуса по истечении льготного месячного срока продать это имущество в порядке, установленном для реализации заложенного имущества. После этого требования ломбарда к залогодателю (должнику) погашаются, даже если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, недостаточна для их полного удовлетворения. Если после погашения долга и иных расходов имеется остаток вырученной суммы, то он возвращается залогодателю.

Правила кредитования граждан ломбардами под залог принадлежащих гражданам вещей устанавливаются законодательством.

Условия договора о залоге вещей в ломбарде, ограничивающие права залогодателя по сравнению с правами, предоставленными ему настоящим Законом и иными законами, ничтожны.

III. Залог с оставлением заложенного имущества у залогодателя. Предмет залога товаров в обороте

Статья 36. Предмет залога с оставлением заложенного имущества у залогодателя

Предметом залога с оставлением заложенного имущества у залогодателя могут быть предприятия, здания, сооружения, квартиры, транспортные средства и другие предметы залога, определенные в статье 5 настоящего Закона.

Отделимые плоды могут быть предметом залога, указанного в части первой настоящей статьи, при условии, если они не становятся с момента отделения объектом прав третьего лица.

Предмет залога может быть оставлен у залогодателя под замком и печатью залогодержателя.

Предмет залога может быть оставлен у залогодателя с наложением знаков, свидетельствующих о залоге (твердый залог).

Предмет залога, переданный залогодателем на время во владение или пользование третьему лицу, считается оставленным у залогодателя.

Статья 37. *утратила силу.*

Статья 38. *утратила силу.*

Статья 39. *утратила силу.*

Статья 40. *утратила силу.*

Статья 41. *утратила силу.*

Статья 42. Предмет залога товаров в обороте

Предметом залога товаров в обороте могут быть сырье, полуфабрикаты, материалы, товарные запасы, комплектующие изделия, готовая продукция.

При залоге товаров в обороте предмет залога остается у залогодателя.

Уменьшение стоимости заложенных товаров в обороте допускается соразмерно исполненной части обеспеченного их залогом обязательства, если иное не предусмотрено договором.

Товары в обороте, отчужденные залогодателем, перестают быть предметом залога с момента их перехода в собственность, хозяйственное ведение или оперативное управление приобретателя, а приобретенные залогодателем товары, указанные в договоре о залоге, становятся предметом залога с момента возникновения у залогодателя на них права собственности.

IV. Залог прав, ценных бумаг

Статья 43. Права как предмет залога

Предметом залога могут быть принадлежащие залогодателю права владения и пользования, в том числе права арендатора, другие права (требования), вытекающие из обязательств, и иные имущественные права.

Требования, неразрывно связанные с личностью кредитора, в частности, требования о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, об алиментах и иные требования, уступка которых другому лицу запрещена законом, не могут быть предметом залога права.

Залог прав на земельный участок, а также прав на иные природные ресурсы допускается в пределах и на условиях, устанавливаемых законодательством.

Срочное право может быть предметом залога только до истечения срока его действия.

Залогодатель обязан уведомить своего должника о состоявшемся залоге прав. Если иное не установлено договором, лицо, являющееся должником по отношению к залогодателю, должно исполнить обязательство залогодержателю.

Статья 44. Последствия исполнения должником обязательств перед залогодателем

Если должник залогодателя до исполнения залогодателем обязательства, обеспеченного залогом, исполнит свое обязательство, все полученное при этом залогодателем становится предметом залога, о чем залогодатель обязан немедленно уведомить залогодержателя, если иное не установлено договором о залоге.

При получении от своего должника в счет исполнения обязательства денежных сумм залогодатель обязан по требованию залогодержателя перечислить соответствующие суммы в счет исполнения обязательства, обеспеченного залогом, если иное не установлено договором о залоге.

Статья 45. Залог ценных бумаг

Договор о залоге ценных бумаг заключается в порядке, установленном статьей 11 настоящего Закона.

При залоге имущественного права, удостоверенного ценной бумагой, эта ценная бумага передается залогодержателю либо на хранение в депозит нотариальной конторы, если договором не предусмотрено иное.

Доходы от ценных бумаг, являющихся предметом залога, принадлежат залогодателю, если иное не предусмотрено договором или законодательными актами.

Правила части четвертой статьи 19, части пятой статьи 21, части третьей статьи 22 и статьи 42 настоящего Закона распространяются на залог ценных бумаг, выданных на предъявителя.

V. Гарантии прав сторон при залоге

Статья 46. Неизменность договора о залоге

В случае, когда после заключения договора законодательством установлены нормы, изменяющие положение залогодержателя и (или) залогодателя, условия ранее заключенного договора о залоге сохраняют силу на весь срок его действия.

Статья 47. Защита интересов залогодержателя при прекращении его прав и прав залогодателя на заложенное имущество по основаниям, предусмотренным законом

Если право собственности залогодателя на имущество, являюще-

еся предметом залога, прекращается по основаниям и в порядке, установленном законом, вследствие его изъятия (выкупа) для государственных нужд, реализации или национализации, то залогодателю представляется другое имущество или соответствующее возмещение. В этом случае право залога распространяется на предоставленное взамен имущество либо его возмещение.

Положения, предусмотренные в части первой настоящей статьи, распространяются в случае прекращения права собственности на заложенное имущество или прекращения заложенных прав в связи с решением государственного органа, не направленным непосредственно на изъятие заложенного имущества или заложенных прав, в том числе в связи с решением об изъятии земельного участка, на котором находится заложенное недвижимое имущество.

В случае, когда имущество, являющееся предметом залога, изымается у залогодателя в установленном законом порядке на том основании, что в действительности собственником этого имущества является другое лицо, либо за совершение преступления или иного правонарушения, залог в отношении этого имущества прекращается.

Статья 48. Защита залогодержателем своих прав на предмет залога

Если в результате издания органом государственного управления или органом государственной власти на местах акта, не соответствующего законодательству, нарушаются права залогодержателя по владению, пользованию и распоряжению предметом залога, такой акт по иску залогодержателя может быть признан судом недействительным.

Убытки, причиненные залогодержателю в результате издания актов, указанных в части первой настоящей статьи, подлежат возмещению в полном объеме соответствующим органом государственного управления или органом государственной власти на местах.

Залогодержатель, у которого находилось или должно было находиться заложенное имущество, вправе потребовать его из чужого незаконного владения, в том числе из владения залогодателя.

В случае, когда по условиям договора залогодержателю предоставлено право пользоваться переданным ему предметом залога, он может требовать от других лиц, в том числе от залогодателя, устранения всяких нарушений его права, хотя эти нарушения и не были связаны с лишением владения.

VI. Залог в международном обороте

Статья 49. Законодательство, применяемое к договору о залоге

Форма договора о залоге, права и обязанности сторон, исполнение и прекращение договора, последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения договора, уступка требований и перевод долга регулируются законодательством страны, выбранным соглашением сторон, если иное не предусмотрено законом.

При отсутствии соглашения сторон о подлежащем применению законодательстве к договору о залоге применяется законодательство страны, в которой залогодатель учрежден, имеет свое местожительство или основное место деятельности.

При отсутствии соглашения сторон о подлежащем применении законодательстве к договору о залоге недвижимого имущества применяется законодательство страны, где находится имущество.

В отношении способов и процедуры исполнения, а также мер, которые должны быть приняты в случае ненадлежащего исполнения, кроме применяемого законодательства, принимается во внимание и законодательство страны, в которой происходит исполнение.

Статья 50. Продажа заложенного имущества с аукционов за пределами Республики Узбекистан

Стороны во внешнеторговом договоре о залоге при заключении договора о залоге или в силу последующего соглашения вправе установить, что продажа с аукционов заложенного имущества должна быть произведена за пределами Республики Узбекистан.

Порядок продажи заложенного имущества с аукционов определяется законодательством государства, на территории которого аукционы проводятся.

При продаже находящегося в Республике Узбекистан заложенного имущества с аукционов за пределами страны должны быть выполнены требования, предусмотренные таможенным законодательством Республики Узбекистан.

ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН

ОБ ИПОТЕКЕ

*(Собрание законодательства Республики Узбекистан,
2006 г., № 40, ст. 393)*

Принят Законодательной палатой 28 июня
2006 года
Одобен Сенатом 25 августа 2006 года

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Цель настоящего Закона

Целью настоящего Закона является регулирование отношений, возникающих при применении залога недвижимого имущества (далее — ипотека).

Статья 2. Законодательство об ипотеке

Законодательство об ипотеке состоит из настоящего Закона и иных актов законодательства.

Если международным договором Республики Узбекистан установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены законодательством Республики Узбекистан об ипотеке, то применяются правила международного договора.

Статья 3. Основания возникновения ипотеки

Ипотека возникает на основании договора об ипотеке (ипотека на основании договора) или на основании закона (ипотека на основании закона).

По договору об ипотеке одна сторона — залогодержатель (далее — ипотекодержатель), являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны — залогодателя (далее — ипотекодатель) преимущественно перед другими кредиторами ипотекодателя, за исключением случаев, установленных настоящим Законом.

К ипотеке на основании закона при наступлении указанных в ней

обстоятельств применяются правила об ипотеке, возникающей на основании договора об ипотеке, если иное не установлено законом.

Ипотека имеет производный характер от основного обязательства и является действительной до прекращения основного обязательства.

Общие правила о залоге, содержащиеся в Гражданском кодексе Республики Узбекистан и Законе Республики Узбекистан «О залоге», применяются к отношениям по ипотеке, если иные правила не установлены настоящим Законом.

Статья 4. Ипотекодатель

Ипотекодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или третье лицо, не участвующее в этом обязательстве (вещный поручитель).

Имущество, на которое установлена ипотека, остается во владении и пользовании ипотекодателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

Статья 5. Обязательство, обеспечиваемое ипотекой

Ипотека может быть установлена в обеспечение исполнения обязательства по кредитному договору, договору займа или иному договору, в том числе обязательства, основанного на договорах купли-продажи, аренды, подряда, а также возникающего из причинения вреда, если иное не установлено законом.

Статья 6. Предмет ипотеки

Предметом ипотеки может быть недвижимое имущество, в том числе, здания, сооружения, квартиры в многоквартирных домах, предприятия, иные имущественные комплексы, объекты торговли и сферы обслуживания, а также жилые помещения вместе с земельными участками, на которых они размещены, находящиеся в собственности юридических и физических лиц, другое имущество, отнесенное законом к недвижимому и права на которые зарегистрированы в установленном законодательством порядке.

Правила об ипотеке применяются также к залугу:

незавершенного строительством имущества, возводимого на земельном участке в соответствии с требованиями, установленными законодательством;

прав пожизненного наследуемого владения земельным участком

для индивидуального жилищного строительства или ведения дехканского хозяйства;

прав арендатора по договору об аренде недвижимого имущества (право аренды), если иное не предусмотрено договором или законом;

прав аренды земельного участка, если иное не предусмотрено договором или законом.

Предметом ипотеки не может быть недвижимое имущество, изъятое из оборота и не подлежащее отчуждению.

Предметом ипотеки не могут быть виды и группы предприятий и имущества, в отношении которых законодательством предусмотрена обязательная приватизация или приватизация запрещена либо ограничена.

Статья 7. Требования, обеспечиваемые ипотекой

Ипотека обеспечивает уплату ипотекодержателю основной суммы долга по обеспечиваемому ипотекой обязательству в полном объеме или в части, предусмотренной договором об ипотеке.

Ипотека, установленная в обеспечение исполнения обязательства по кредитному договору или договору займа с условием выплаты процентов, обеспечивает также уплату кредитору (заимодавцу) причитающихся ему процентов за пользование кредитом (заемными средствами).

Если иное не предусмотрено договором, ипотека обеспечивает также уплату ипотекодержателю сумм причитающихся ему в возмещение:

убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства;

судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество;

расходов по реализации заложенного имущества.

Если в договоре об ипотеке указана общая твердая сумма требований ипотекодержателя, обеспеченных ипотекой, обязательства должника перед ипотекодержателем в части, превышающей эту сумму, не считаются обеспеченными ипотекой, за исключением требований, указанных в абзацах втором и четвертом части третьей настоящей статьи или в статье 8 настоящего Закона.

Статья 8. Обеспечение ипотекой дополнительных расходов ипотекодержателя

В случаях, когда ипотекодержатель в соответствии с условиями договора об ипотеке или в силу необходимости обеспечить сохранение имущества, заложенного по этому договору, вынужден нести расходы на его содержание и (или) охрану либо на погашение задолженности ипотекодателя по связанным с этим имуществом налогам, сборам или коммунальным платежам, возмещение ипотекодержателю таких необходимых расходов обеспечивается за счет заложенного имущества.

Статья 9. Право передачи имущества в ипотеку

Ипотека может быть установлена на указанное в статье 6 настоящего Закона имущество, которое принадлежит ипотекодателю на правах собственности и других вещных правах или на договорной основе, если иное не установлено законодательством.

Перечень объектов, в отношении которых вследствие их исторической, художественной или иной культурной ценности, либо в интересах обеспечения государственной безопасности применение ипотеки не допускается, устанавливается Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

Если предметом ипотеки является имущество, на отчуждение которого требуется согласие или разрешение другого лица либо органа, такое же согласие или разрешение необходимо для ипотеки этого имущества.

Имущество, находящееся в общей совместной собственности (без определения доли каждого из собственников в праве собственности), может быть передано в ипотеку только с письменного согласия всех собственников.

Участник общей долевой собственности может передать в ипотеку свою долю в праве на общее имущество без согласия других собственников.

Глава 2. Договор об ипотеке. Государственная регистрация ипотеки

Статья 10. Договор об ипотеке

Договор об ипотеке заключается с соблюдением положений настоящего Закона и иных актов законодательства.

В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки с указанием его наименования, местонахождения и достаточное для его идентификации описание, его оценка, существо, размер, срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой и указание на то, у какой из сторон находится заложенное имущество, а также иные сведения, относительно которых достигнуто соглашение сторон.

В договоре об ипотеке должны быть указаны право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит ипотекодателю, и наименование органа государственной регистрации прав на недвижимость (далее — регистрирующий орган), зарегистрировавшего это право ипотекодателя.

Если предметом залога является принадлежащее залогодателю право аренды, арендованное имущество должно быть определено в договоре залога так же, как если бы оно само являлось предметом ипотеки, и должен быть указан срок аренды.

Оценка предмета ипотеки осуществляется по соглашению между ипотекодателем и ипотекодержателем или путем проведения оценки предмета ипотеки в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть указано в договоре об ипотеке с определением его суммы, основания возникновения и срока исполнения. В тех случаях, когда это обязательство основано на каком-либо ином договоре, должны быть указаны стороны этого договора, дата и место его заключения.

Если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, в договоре об ипотеке должны быть указаны порядок и другие необходимые условия определения суммы обеспечиваемого ипотекой обязательства.

Если обеспечиваемое ипотекой обязательство подлежит исполнению по частям, в договоре об ипотеке должны быть указаны сроки (периодичность) соответствующих платежей и их размеры либо условия, позволяющие определить эти размеры.

Если права ипотекодержателя удостоверяются закладной, это указывается в договоре об ипотеке, за исключением случаев выдачи закладной при ипотеке на основании закона.

Статья 11. Предупреждение ипотекодержателя о правах третьих лиц на предмет ипотеки

При заключении договора об ипотеке ипотекодатель обязан в письменной форме предупредить ипотекодержателя обо всех известных ему к моменту государственной регистрации ипотеки правах третьих лиц на предмет ипотеки (правах залога, пожизненного наследуемого владения земельным участком, аренды, сервитутах и других правах). Неисполнение этой обязанности дает ипотекодержателю право потребовать досрочного исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, либо изменения условий договора об ипотеке.

Статья 12. Нотариальное удостоверение и государственная регистрация договора об ипотеке

Договор об ипотеке (включая последующие) должен быть нотариально удостоверен и подлежит государственной регистрации.

Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

Несоблюдение правил о нотариальном удостоверении и государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожным.

Статья 13. Государственная регистрация ипотеки

Государственная регистрация ипотеки осуществляется в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, путем внесения соответствующей записи в государственный реестр залога зданий (сооружений).

Основанием для государственной регистрации ипотеки на основании договора является договор об ипотеке.

Основанием для государственной регистрации ипотеки на основании закона является кредитный договор или договор займа, влекущий за собой возникновение ипотеки на основании закона. Государственная регистрация ипотеки на основании закона осуществляется без подачи отдельного заявления и без уплаты регистрационного сбора.

Государственная регистрация ипотеки на основании закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой, если иное не установлено законом. Права ипотекодержателя по ипотеке на основании закона могут быть удостоверены закладной.

Датой государственной регистрации ипотеки является день совершения регистрационной записи об ипотеке в государственном реестре залога зданий (сооружений) регистрирующим органом.

При изменении содержания обеспеченного ипотекой обязательства, последующей ипотеки, а также при переходе права собственности на предмет ипотеки или иных вещных прав от ипотекодателя к другому лицу, в результате возмездного или безвозмездного отчуждения этого имущества либо в порядке универсального правопреемства, производится дополнительная государственная регистрация ипотеки. Невыполнение указанного требования влечет за собой недействительность изменений, произведенных в обязательстве, обеспеченном ипотекой.

При исполнении должником обязательства, обеспеченного ипотекой, по требованию ипотекодателя ипотекодержатель обязан предоставить регистрирующему органу, документы, необходимые для внесения соответствующих изменений в государственном реестре залога зданий (сооружений). В случаях невыполнения ипотекодержателем указанного требования ипотекодатель вправе требовать от него возмещения в полном объеме убытков, причиненных ему невыполнением этой обязанности.

Любое лицо вправе получить в регистрирующем органе сведения о том, имеется ли регистрационная запись об ипотеке соответствующего имущества, и заверенную выписку из регистрационной записи об ипотеке.

Глава 3. Закладная

Статья 14. Права ипотекодержателя по закладной

Права ипотекодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке могут быть удостоверены закладной, если иное не установлено настоящим Законом.

Закладной могут быть удостоверены права ипотекодержателя по ипотеке на основании закона и по обеспеченному данной ипотекой обязательству, если иное не установлено настоящим Законом.

Закладная является именной ценной бумагой, удостоверяющей следующие права ее законного владельца:

право на получение исполнения по денежному обязательству, обес-

печенному ипотекой, без представления других доказательств существования этого обязательства;

право залога на имущество, обремененное ипотекой.

Обязанными по закладной лицами являются должник по обеспеченному ипотекой обязательству и (или) ипотекодатель.

Закладная составляется ипотекодателем, а если он является третьим лицом, не участвующим в этом обязательстве (вещный поручитель), также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству.

Закладная оформляется регистрирующим органом после государственной регистрации ипотеки при участии ипотекодателя и ипотекодержателя и выдается первоначальному ипотекодержателю.

Закладная может быть составлена в любой момент до исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой и выдана ипотекодержателю.

Статья 15. Признание условий о закладной недействительными

Составление и выдача закладной не допускаются и условия о закладной, изложенные в договоре об ипотеке, признаются недействительными, если:

предметом ипотеки являются предприятие в целом как имущественный комплекс или право аренды на него;

ипотекой обеспечивается денежное обязательство, сумма долга по которому на момент заключения договора не определена и которое не содержит условий, позволяющих определить эту сумму в надлежащий момент.

Статья 16. Содержание закладной

Закладная на момент ее выдачи первоначальному ипотекодержателю регистрирующим органом должна содержать:

слово «закладная», включенное в название документа;

фамилию, имя, отчество и местожительство ипотекодателя или его наименование и местонахождение (почтовый адрес), если ипотекодатель — юридическое лицо;

фамилию, имя, отчество и местожительство ипотекодержателя или его наименование и местонахождение (почтовый адрес), если ипотекодержатель — юридическое лицо;

реквизиты договора, исполнение обязательства по которому обеспечивается ипотекой, с указанием даты и места заключения такого

договора или основания возникновения обеспеченного ипотекой обязательства;

фамилию, имя, отчество и местожительство должника по обеспеченному ипотекой обязательству, если должник не является ипотекодателем или его наименование и местонахождение (почтовый адрес), если должник — юридическое лицо;

сумму обязательства, обеспеченного ипотекой, и размера процентов, если они подлежат уплате по этому обязательству, или условий, позволяющих в надлежащий момент определить эти сумму и проценты;

срок уплаты суммы обязательства, обеспеченного ипотекой, а если эта сумма подлежит уплате по частям — сроки (периодичность) соответствующих платежей и размер каждого из них или условия, позволяющие определить эти сроки и размеры платежей (план погашения долга);

название и достаточное для идентификации описание недвижимого имущества, на которое установлена ипотека, и местонахождение такого имущества;

денежную оценку недвижимого имущества, на которое установлена ипотека, а в случаях, если установление ипотеки является обязательным на основании закона, денежную оценку такого имущества, подтвержденную заключением оценщика;

указание на право, в силу которого недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит ипотекодателю и наименование регистрирующего органа, с указанием номера, даты и места государственной регистрации, а если предметом ипотеки является принадлежащее ипотекодателю право аренды — название такого имущества, являющегося предметом аренды, в соответствии с абзацем девятым настоящей части и срок действия этого права;

сведения о том, что недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, обременено правом залога, пожизненного наследуемого владения земельным участком, аренды, сервитутом, или другим правом либо не обременено никаким из подлежащих государственной регистрации прав третьих лиц на момент государственной регистрации ипотеки;

подпись ипотекодателя, а если он является третьим лицом (вещным поручителем), также и подпись должника по обеспеченному ипотекой обязательству;

сведения о государственной регистрации ипотеки;
дату выдачи закладной первоначальному ипотекодержателю.

В случае выдачи закладной при ипотеке на основании закона включение в закладную данных, указанных в абзаце одиннадцатом настоящей части, обеспечивается регистрирующим органом.

Документ, названный «закладная», в котором отсутствуют какие-либо данные и условия, указанные в части первой настоящей статьи, не является закладной и не подлежит выдаче первоначальному ипотекодержателю.

По соглашению между ипотекодателем и ипотекодержателем в закладную могут быть включены также данные и условия, не предусмотренные настоящей статьей.

При недостаточности на самой закладной места для отметок о новых владельцах (специальной залоговой передаточной надписи) и частичном исполнении обеспеченного ипотекой обязательства или записи иных необходимых сведений, к закладной прикрепляется добавочный лист, надписи и отметки на котором делаются таким образом, чтобы они начинались на закладной и заканчивались на этом листе.

Все листы закладной составляют единый целый документ. Они должны быть пронумерованы и скреплены печатью регистрирующего органа. Отдельные листы закладной не могут быть предметом сделок.

При несоответствии содержания закладной договору об ипотеке или договору, обязательство по которому обеспечено ипотекой, верным считается содержание закладной, если ее приобретатель в момент совершения сделки не знал и не должен был знать о таком несоответствии. Это правило не распространяется на случаи, когда законным владельцем закладной является первоначальный ипотекодержатель.

Законный владелец закладной вправе требовать устранения указанного в части шестой настоящей статьи несоответствия путем аннулирования закладной, находящейся в его владении, и одновременной с этим выдачей новой закладной, если требование было заявлено немедленно после того, как законному владельцу закладной стало известно о таком несоответствии.

Ответственность за убытки, возникшие в связи с указанным в части шестой настоящей статьи несоответствием и его устранением, несет регистрирующий орган, выдавший закладную.

Статья 17. Изменение условий закладной

Должник по обеспеченному ипотекой обязательству, ипотекодатель и законный владелец закладной по соглашению могут изменить ранее установленные условия закладной. В этом случае, а также при переводе долга по обеспеченному ипотекой обязательству на другое лицо в соглашении должны предусматриваться аннулирование закладной и одновременно с этим выдача новой закладной, составленной с учетом соответствующих изменений.

Государственная регистрация соглашения об изменении содержания закладной должна быть осуществлена в течение одного рабочего дня с момента обращения заявителя в регистрирующий орган. Государственная регистрация такого соглашения осуществляется бесплатно.

В случае аннулирования закладной и одновременно с этим выдачи новой закладной вместе с заявлением о внесении изменений в государственный реестр залога зданий (сооружений) ипотекодатель передает в регистрирующий орган новую закладную, которая вручается ипотекодержателю в обмен на находящуюся в его законном владении закладную.

Аннулированная закладная хранится в архиве регистрирующего органа до момента исключения регистрационной записи об ипотеке.

Выдача закладных не является их эмиссией и не подлежит государственной регистрации в соответствии с требованиями законодательства о ценных бумагах.

Статья 18. Приложения к закладной

К закладной могут быть приложены документы, определяющие условия ипотеки или необходимые для осуществления ипотекодержателем своих прав по закладной.

Если документы, прилагаемые к закладной, не названы в ней с такой степенью точности, достаточной для их идентификации, и в закладной не предусмотрено, что такие документы являются ее неотъемлемой частью, они необязательны для лиц, к которым права по закладной перешли в результате ее продажи, залога или иным образом.

Статья 19. Регистрация законных владельцев закладной

Законный владелец закладной вправе потребовать от регистрирующего органа зарегистрировать его в качестве ипотекодержателя в

установленном порядке с указанием его фамилии, имени, отчества и местожительства, а если законным владельцем закладной является юридическое лицо — его наименования и местонахождения (почтового адреса).

Должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, получивший от законного владельца закладной письменное уведомление о регистрации последнего в установленном порядке в качестве ипотекодержателя с приложением надлежаще заверенного удостоверяющего документа, обязан осуществлять промежуточные платежи по указанному обязательству, не требуя всякий раз предъявления ему закладной. Такая обязанность должника в отношении данного владельца закладной возникает по получении письменного уведомления об уступке последнему прав по закладной.

Регистрационная запись о законном владельце закладной должна быть осуществлена в течение одного рабочего дня с момента обращения заявителя в регистрирующий орган при предъявлении закладной на основании:

совершенной в соответствии со статьей 34 настоящего Закона передачи права по закладной и произведенной на закладной отметки, если совершившее такую надпись лицо являлось законным владельцем закладной или ипотекодержателем, на имя которого была сделана специальная залоговая передаточная надпись, который продал закладную в порядке, предусмотренном частью пятой статьи 35 настоящего Закона;

документов, подтверждающих переход прав по закладной к другим лицам в результате реорганизации юридического лица или в порядке наследования;

решения суда о признании прав по закладной за заявителем.

Статья 20. Осуществление прав по закладной и исполнение обеспеченного ипотекой обязательства

При осуществлении своих прав, предусмотренных договором или законодательством, законный владелец закладной обязан предъявлять закладную тому обязанному лицу (должнику или ипотекодателю), в отношении которого осуществляется соответствующее право, по его требованию, если только при залоге закладной она не передана в депозит нотариуса или не заложена с передачей ее залогодержателю закладной.

По исполнении обеспеченного ипотекой обязательства полностью ипотекодержатель обязан передать закладную ипотекодателю, а в случаях, когда обязательство исполняется по частям — удостоверить его частичное исполнение способом, достаточным для ипотекодателя и очевидным для возможных последующих владельцев закладной или совершением на закладной записи о частичном исполнении обязательства.

Нахождение закладной у ипотекодержателя либо отсутствие на ней отметки или удостоверения иным образом частичного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства свидетельствует, что это обязательство или соответственно его часть не исполнены, если не доказано иное.

Должник по обеспеченному ипотекой обязательству погашает свой долг полностью или в части надлежащим исполнением своих обязанностей по закладной в соответствии с планом погашения долга ее законному владельцу или лицу, уполномоченному законным владельцем закладной на осуществление прав по ней.

В случае передачи закладной в депозит нотариуса при залоге закладной должник по обеспеченному ипотекой обязательству исполняет свое обязательство внесением долга в депозит нотариуса.

Обязанное по закладной лицо вправе отказать предъявителю закладной в осуществлении им прав по закладной в случаях, если:

судом принят к рассмотрению иск о признании недействительной сделки об уступке прав по данной закладной или о применении последствий недействительности этой сделки;

предъявленная закладная недействительна в связи с ее утратой законным владельцем и выдачей дубликата закладной либо в связи с нарушением порядка выдачи закладной или ее дубликата, за которое ответственные по ним лица не отвечают.

Если иное не доказано или не установлено настоящим Законом, нахождение закладной у любого из обязанных по ней лиц или в регистрирующем органе свидетельствует о том, что обеспеченное ипотекой обязательство исполнено. Лицо, во владении которого окажется закладная, обязано в письменной форме незамедлительно уведомить об этом других обязанных по закладной лиц.

В случаях, когда в соответствии с настоящим Законом закладная аннулируется, регистрирующий орган незамедлительно по получении им закладной аннулирует ее путем проставления на лицевой сто-

роне штампа «погашено» или иным образом, не допускающим возможности ее обращения, за исключением уничтожения закладной.

Статья 21. Восстановление прав по утраченной закладной

Восстановление прав по утраченной закладной производится ипотекодателем, а если он является третьим лицом (вещным поручителем), также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству на основании:

заявления в их адрес лица, указанного в государственном реестре залога зданий (сооружений) в качестве ипотекодержателя, если по данным, внесенным в указанный реестр в соответствии со статьей 19 настоящего Закона, возможно установить все специальные залоговые передаточные надписи, совершенные на утраченной закладной;

решения суда, об установлении фактов, имеющих юридическое значение.

Ипотекодержатель, а если он является третьим лицом (вещным поручителем), также и должник по обеспеченному ипотекой обязательству обязаны в минимально возможные сроки составить дубликат закладной и передать его в регистрирующий орган.

Регистрирующий орган обязан в течение одного рабочего дня оформить дубликат закладной с отметкой на нем «дубликат».

Дубликат закладной выдается регистрирующим органом путем вручения лицу, утратившему закладную.

Дубликат закладной должен полностью соответствовать утраченной закладной.

Ответственность за убытки, возникшие в связи с несоответствием дубликата закладной утраченной закладной, несет регистрирующий орган. Обязанные по закладной лица не вправе отказывать законному владельцу дубликата закладной в осуществлении прав по ней в связи с указанным несоответствием, если они за него отвечают.

Глава 4. Обеспечение сохранности имущества, заложенного по договору об ипотеке

Статья 22. Владение, пользование и сохранение предмета ипотеки

Ипотекодатель вправе владеть и пользоваться предметом ипотеки в соответствии с его целевым назначением.

Ипотекодатель вправе извлекать из предмета ипотеки продукцию, плоды и доходы. Ипотекодержатель не приобретает прав на эти продукцию, плоды и доходы, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

Если иное не предусмотрено договором об ипотеке или законом, ипотекодатель обязан принимать за свой счет все необходимые меры для надлежащего сохранения предмета ипотеки, включая своевременное проведение текущего ремонта, рациональную эксплуатацию и защиту предмета ипотеки от незаконных посягательств и требований других лиц.

Ипотекодатель должен своевременно уведомлять в письменной форме ипотекодержателя о любой угрозе уничтожения, повреждения, порчи или ухудшения состояния предмета ипотеки, а также о любых обстоятельствах, которые могут отрицательно повлиять на права ипотекодержателя по договору об ипотеке.

Ипотекодержатель имеет право в течение срока действия договора об ипотеке проверять наличие, состояние, условия сохранения и пользования предметом ипотеки. Проведение ипотекодержателем указанной проверки не должно приостанавливать пользование предметом ипотеки в соответствии с его целевым назначением или иным образом нарушать права ипотекодателя или другого лица, во временном пользовании которого находится предмет ипотеки.

Статья 23. Последствия ненадлежащего обеспечения сохранности имущества, заложенного по договору об ипотеке

При грубом нарушении ипотекодателем правил пользования и содержания имущества, заложенного по договору об ипотеке, а также обязанностей по сохранению данного имущества, и в случае, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения заложенного имущества, а также при нарушении обязанностей по страхованию заложенного имущества или при необоснованном отказе ипотекодержателю в проверке заложенного имущества, ипотекодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства. Если в удовлетворении такого требования отказано, ипотекодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке в порядке, установленном законодательством.

Ипотекодатель несет риск случайной гибели и случайного повреждения имущества, заложенного по договору об ипотеке, если иное не предусмотрено таким договором.

Если по обстоятельствам, за которые ипотекодержатель не отвечает, заложенное имущество утрачено или повреждено настолько, что вследствие этого обеспечение ипотекой обязательства существенно ухудшилось, ипотекодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, в том числе за счет страхового возмещения в соответствии со статьей 24 настоящего Закона.

Ипотекодержатель не может осуществить права по досрочному исполнению обеспеченного ипотекой обязательства, если между ним и ипотекодателем заключено соглашение о восстановлении или замене погибшего либо поврежденного заложенного имущества и ипотекодатель надлежаще выполняет условия этого соглашения.

Статья 24. Страхование имущества, заложенного по договору об ипотеке

Имущество, заложенное по договору об ипотеке, подлежит страхованию от рисков утраты и повреждения, если иное не предусмотрено договором об ипотеке. При отсутствии в договоре об ипотеке иных условий о страховании заложенного имущества ипотекодатель обязан страховать за свой счет полную стоимость этого имущества от рисков утраты и повреждения, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного ипотекой обязательства — на сумму не ниже суммы этого обязательства.

Ипотекодержатель имеет право на удовлетворение своего требования по обязательству, обеспеченному ипотекой, непосредственно из страхового возмещения за утрату или повреждение заложенного имущества независимо от того, в чью пользу оно застраховано. Это требование подлежит удовлетворению преимущественно перед требованиями других кредиторов ипотекодателя и лиц, в чью пользу осуществлено страхование, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

Ипотекодержатель лишается права на удовлетворение своего требования из страхового возмещения, если утрата или повреждение заложенного имущества произошли по причинам, за которые он несет ответственность.

Ипотекодержатель по договору об ипотеке жилого дома или квартиры, вправе застраховать риск своей ответственности перед кредитором за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по возврату кредита.

Статья 25. Сохранение ипотеки при переходе прав на заложенное имущество к другому лицу

Лицо, которое приобрело заложенное по договору об ипотеке имущество в результате отчуждения этого имущества или в порядке универсального правопреемства, в том числе в результате реорганизации юридического лица, становится на место ипотекодателя и несет все обязанности последнего по договору об ипотеке, включая и те, которые не были надлежаще выполнены первоначальным ипотекодателем. Новый ипотекодатель может быть освобожден от какой-либо из этих обязанностей лишь по соглашению с ипотекодержателем.

Если имущество, заложенное по договору об ипотеке, перешло по указанным в части первой настоящей статьи основаниям к нескольким лицам, каждый из правопреемников первоначального ипотекодателя несет вытекающие из отношений ипотеки последствия неисполнения обеспеченного ипотекой обязательства соразмерно перешедшей к нему части заложенного имущества. Если предмет ипотеки неделим или по иным основаниям поступает в общую собственность правопреемников ипотекодателя, правопреемники становятся солидарными ипотекодателями.

Залог имущества по договору об ипотеке сохраняет силу независимо от того, были ли при переходе этого имущества к другим лицам нарушены какие-либо установленные для такого перехода правила.

Статья 26. Последствия нарушения правил об отчуждении заложенного имущества

Имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено ипотекодателем другому лицу путем продажи, дарения, мены или иным способом лишь с согласия ипотекодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

В случае отчуждения имущества, заложенного по договору об ипотеке без согласия ипотекодержателя, если иное не предусмотрено в договоре об ипотеке, либо если такое право ипотекодателя не пре-

дусмотрено в закладной, ипотекодержатель вправе по своему выбору потребовать:

признания сделки об отчуждении заложенного имущества недействительной;

досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обращения взыскания на заложенное имущество независимо от того, кому оно принадлежит. В этом случае, если доказано, что приобретатель имущества, заложенного по договору об ипотеке, в момент его приобретения знал или должен был знать о том, что имущество отчуждается с нарушением требований части первой настоящей статьи, такой приобретатель несет в пределах стоимости указанного имущества ответственность за неисполнение обеспеченного ипотекой обязательства солидарно с должником по этому обязательству. Если заложенное имущество отчуждено с нарушением указанных требований ипотекодателем, не являющимся должником по обеспеченному ипотекой обязательству, солидарную с этим должником ответственность несут как приобретатель имущества, так и прежний ипотекодатели.

Ипотекодатели вправе завещать заложенное имущество. Условия договора об ипотеке или иного соглашения, ограничивающие это право ипотекодателя, ничтожны.

Статья 27. Обременение заложенного имущества правами других лиц

Если иное не предусмотрено договором об ипотеке или законом, ипотекодатели вправе без согласия ипотекодержателя сдавать заложенное имущество в аренду, передавать его во временное безвозмездное пользование и по соглашению с другим лицом предоставлять последнему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут) при условиях, что:

срок, на который имущество предоставляется в пользование, не превышает срока обеспеченного ипотекой обязательства;

имущество предоставляется в пользование для целей, соответствующих назначению имущества.

В случае обращения ипотекодержателем взыскания на заложенное имущество по основаниям, предусмотренным договором об ипотеке или законом, все права аренды и иные права пользования этим имуществом, предоставленные ипотекодателем третьим лицам без со-

гласия ипотекодержателя после заключения договора об ипотеке, прекращаются с момента вступления в законную силу решения суда об обращении взыскания на имущество, а если требования ипотекодержателя удовлетворяются без обращения в суд — с момента нотариального удостоверения соглашения между ипотекодателем и ипотекодержателем об обращении взыскания на имущество, либо на условиях, определенных в договоре об ипотеке.

Заложенное имущество может быть предоставлено ипотекодателем в пользование третьим лицам на срок, превышающий срок обеспеченного ипотекой обязательства, либо для целей, не соответствующих назначению имущества, лишь с согласия ипотекодержателя.

Предоставление ипотекодателем заложенного имущества в пользование другому лицу не освобождает ипотекодателя от исполнения обязательств по договору об ипотеке, если иное не предусмотрено этим договором.

Статья 28. Последствия принудительного изъятия заложенного имущества

Если право собственности ипотекодателя на имущество, являющееся предметом ипотеки, прекращается в порядке, установленном законодательством, вследствие изъятия (выкупа) имущества для государственных нужд, его реквизиции или национализации и ипотекодателю предоставляется другое имущество или соответствующее возмещение, ипотека распространяется на предоставленное взамен имущество либо ипотекодержатель приобретает право преимущественного удовлетворения своих требований из суммы причитающегося ипотекодателю возмещения.

Ипотекодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обращения взыскания на имущество, предоставленное ипотекодателю взамен изъятых.

В случаях, когда имущество, являющееся предметом ипотеки, изымается у ипотекодателя в порядке, установленном законом, на том основании, что в действительности собственником этого имущества является другое лицо (виндикация), ипотека в отношении этого имущества прекращается. Ипотекодержатель после вступления в законную силу соответствующего решения суда вправе требовать досрочного исполнения обязательства, которое было обеспечено ипотекой.

Глава 5. Последующая ипотека

Статья 29. Условия, при которых допускается последующая ипотека

Имущество, заложенное по договору об ипотеке в обеспечение исполнения одного обязательства (предшествующая ипотека), может быть предоставлено в залог в обеспечение исполнения другого обязательства того же или иного должника тому же или иному ипотекодержателю (последующая ипотека).

Очередность ипотекодержателей устанавливается регистрирующим органом по датам и времени регистрации ипотеки в государственном реестре залога зданий (сооружений).

Последующая ипотека допускается, если она не запрещена предшествующими договорами об ипотеке того же имущества, действие которых не прекратилось к моменту заключения последующего договора об ипотеке.

Если предшествующий договор об ипотеке предусматривает условия, на которых может быть заключен последующий договор об ипотеке, последний должен быть заключен с соблюдением этих условий.

Последующий договор об ипотеке, заключенный, несмотря на запрещение, установленное предшествующим договором об ипотеке, может быть признан судом недействительным по иску ипотекодержателя по предшествующему договору независимо от того, что ипотекодержатель по последующему договору не знал о таком запрещении.

Если последующая ипотека не запрещена, но последующий договор об ипотеке заключен с нарушением условий, предусмотренных для него предшествующим договором, требования ипотекодержателя по последующему договору удовлетворяются в той степени, в какой их удовлетворение возможно в соответствии с условиями предшествующего договора об ипотеке.

Правила частей третьей и четвертой настоящей статьи не применяются, если сторонами в предшествующем и последующем договорах об ипотеке являются одни и те же лица.

Заключение последующего договора об ипотеке, предусматривающего составление и выдачу закладной, не допускается.

Статья 30. Предупреждение ипотекодержателей о предшествующей и последующей ипотеках. Изменение предшествующего договора об ипотеке

Ипотекодатель обязан сообщать каждому последующему ипотекодержателю до заключения с ним последующего договора об ипотеке сведения обо всех уже существующих ипотеках данного имущества.

Ипотекодатель после заключения последующего договора об ипотеке обязан незамедлительно уведомить в письменной форме об этом ипотекодержателей по предшествующим ипотекам и по их требованию сообщить им сведения о последующей ипотеке.

После заключения последующего договора об ипотеке изменение предшествующего договора допускается лишь с согласия ипотекодержателя по последующему договору, если иное не было предусмотрено предшествующим договором об ипотеке.

Правила настоящей статьи не применяются, если сторонами в предшествующем и последующем договорах об ипотеке являются одни и те же лица.

Статья 31. Государственная регистрация последующей ипотеки

Государственная регистрация последующей ипотеки осуществляется с соблюдением правил, установленных настоящим Законом.

В последующем договоре об ипотеке делаются отметки обо всех регистрационных записях о предшествующих ипотеках того же имущества.

Отметка о последующей ипотеке вносится в регистрационные записи обо всех предшествующих ипотеках того же имущества.

Статья 32. Удовлетворение требований ипотекодержателей по предшествующей и последующей ипотекам

Требования ипотекодержателя по последующему договору об ипотеке удовлетворяются из стоимости заложенного имущества после удовлетворения требований ипотекодержателей по предшествующим договорам об ипотеке.

В случае обращения взыскания на заложенное имущество по требованиям, обеспеченным последующей ипотекой, одновременно мо-

жет быть потребовано досрочное исполнение обеспеченного ипотекой обязательства и обращено взыскание на это имущество и по требованиям, обеспеченным предшествующей ипотекой, срок предъявления которых к взысканию еще не наступил. Если ипотекодержатель по предшествующему договору об ипотеке не воспользовался этим правом, имущество, на которое обращено взыскание по требованиям, обеспеченным последующей ипотекой, переходит к его приобретателю обремененное предшествующей ипотекой.

В случае обращения взыскания на заложенное имущество по требованиям, обеспеченным предшествующей ипотекой, допускается одновременное обращение взыскания на это имущество и по требованиям, обеспеченным последующей ипотекой, срок предъявления которых к взысканию еще не наступил. Требования, обеспеченные последующей ипотекой, не подлежат досрочному удовлетворению, если для удовлетворения требований, обеспеченных предшествующей ипотекой, достаточно обращения взыскания на часть заложенного имущества.

До обращения взыскания на заложенное имущество, залогом которого обеспечены требования по предшествующей и последующей ипотекам, ипотекодержатель, намеренный предъявить свои требования к взысканию, обязан в письменной форме уведомить об этом ипотекодержателя по другому договору об ипотеке того же имущества.

Правила, содержащиеся в настоящей статье, не применяются, если ипотекодержателем по предшествующей и последующей ипотекам является одно и то же лицо. В этом случае требования, обеспеченные каждой из ипотек, удовлетворяются в порядке очередности, соответствующей срокам исполнения соответствующих обязательств, если иное не предусмотрено договором или законом.

Глава 6. Уступка прав по договору об ипотеке. Передача и залог закладной

Статья 33. Уступка прав по договору об ипотеке или обеспеченному ипотекой обязательству

Право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, обеспеченного ипотекой может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

Если иное не предусмотрено договором об ипотеке, ипотечодержатель вправе передать свои права другому лицу по данному договору, не требуя согласия должника. При уступке прав по договору об ипотеке другому лицу, ему также переходят права требования к должнику по основному обязательству, обеспеченному ипотекой.

Если должник не был уведомлен в письменной форме о состоявшемся переходе прав кредитора к другому лицу, новый кредитор несет риск вызванных этим для него неблагоприятных последствий. В указанном случае исполнение обязательства первоначальному кредитору признается исполнением обязательства надлежащему кредитору.

Если иное не предусмотрено договором или законом, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на неуплаченные проценты.

Статья 34. Передача прав по закладной

Передача прав по закладной другому лицу осуществляется путем заключения сделки в простой письменной форме.

Передача прав по закладной другому лицу влечет последствия уступки требований (цессии).

При передаче прав по закладной другому лицу, лицо, передающее право, производит на закладной отметку о новом владельце. В отметке должны быть точно и полно указаны фамилия, имя, отчество (наименование) лица, которому переданы права по закладной, и основание такой передачи.

Отметка о новом владельце должна быть подписана указанным в закладной ипотечодержателем, а если эта надпись не является первой — владельцем закладной, названным в предыдущей отметке.

Передача прав по закладной другому лицу означает передачу тем самым этому же лицу всех удостоверяемых ею прав в совокупности.

Законному владельцу закладной принадлежат все удостоверенные ею права, в том числе права ипотечодержателя и права кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству, независимо от прав первоначального ипотечодержателя и предшествующих владельцев закладной.

Если иное не оговорено в сделке, указанной в настоящей статье,

при передаче прав по закладной другому лицу с частичным исполнением обеспеченного ипотекой обязательства (основного обязательства) те обязательства, которые должны были быть исполнены до момента передачи прав по закладной другому лицу, считаются исполненными.

Владелец закладной считается законным, если его права на закладную основываются на сделке по передаче прав по закладной другому лицу и последней отметке на закладной, произведенной предыдущим владельцем. Владелец закладной не считается ее законным владельцем, если доказано, что закладная выбыла из владения кого-либо из лиц, сделавших специальные залоговые передаточные надписи, в результате хищения или иным образом помимо воли этого лица, о чем владелец закладной, приобретая ее, знал или должен был знать.

Надписи на закладной, запрещающие ее последующую передачу другим лицам, ничтожны.

Если третье лицо (вещный поручитель) полностью исполнило за должника обеспеченное ипотекой обязательство, оно вправе требовать передачи ему права по закладной. В этом случае к третьему лицу (вещному поручителю) переходят права кредитора по обязательству в соответствии с законом. При отказе ипотекодержателя передать эти права третье лицо (вещный поручитель) может требовать в судебном порядке перевода этих прав на себя.

Статья 35. Залог закладной

Закладная может быть заложена по договору о залоге закладной путем ее передачи другому лицу (залогодержателю закладной) в обеспечение исполнения обязательства по кредитному договору или иного обязательства, возникшего между этим лицом и ипотекодержателем, первоначально названным в закладной, либо ее иным законным владельцем.

При неисполнении обязательства, обеспеченного залогом закладной, ипотекодержатель обязан по требованию залогодержателя закладной передать ему свои права по закладной в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьей 34 настоящего Закона. При отказе передать эти права залогодержатель закладной может требовать в судебном порядке перевода этих прав на себя.

Залогодержатель закладной, которому переданы или на которого судом переведены права по закладной, вправе обратиться с иском о взыскании предмета ипотеки в соответствии с условиями закладной.

Вырученные в результате реализации предмета ипотеки суммы обращаются в погашение долга ипотекодержателя залогодержателю закладной, а оставшаяся сумма передается ипотекодержателю в погашение причитающегося ему долга по кредитному договору или иному обязательству, обеспеченному ипотекой по закладной, другим кредиторам залогодателя и самому залогодателю в соответствии со статьей 50 настоящего Закона.

Законным владельцем закладной на закладной может быть сделана специальная залоговая передаточная надпись, дающая залогодержателю закладной право по истечении определенного срока продать закладную с тем, чтобы удержать из вырученных денег сумму обеспеченного ее залогом обязательства.

Залог закладной должен быть зарегистрирован в установленном порядке регистрирующим органом.

Глава 7. Обращение взыскания на заложенное имущество

Статья 36. Основания обращения взыскания на заложенное имущество

Ипотекодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества предусмотренных в статье 7 настоящего Закона требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если иное не предусмотрено договором.

Если иное не предусмотрено договором об ипотеке, обращение взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков внесения платежей, то есть более трех раз в течение двенадцати месяцев.

В случаях, предусмотренных статьями 23, 26 и 28 настоящего Закона, ипотекодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, а при невыполнении этого требования — обращения взыскания на заложенное имущество.

Обращение взыскания на заложенное имущество приостанавливается, если ипотекодатель считает свои обязательства выполненными и обратился в суд за защитой своих прав и законных интересов.

Статья 37. Способы обращения взыскания на заложенное имущество

Ипотекодержатель вправе удовлетворить свои требования в судебном порядке, а также во внесудебном порядке, если это предусмотрено в договоре об ипотеке, или на основании нотариально удостоверенного соглашения ипотекодателя с ипотекодержателем после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки.

После завершения внесудебного урегулирования любые последующие требования ипотекодержателя по исполнению должником основного обязательства недействительны.

Удовлетворение требований ипотекодержателя допускается только в судебном порядке, если:

для ипотеки имущества требовалось согласие или разрешение другого лица или органа;

предметом ипотеки является имущество, имеющее историческую, художественную или иную культурную ценность;

ипотекодатель отсутствует и установить место его нахождения невозможно.

Статья 38. Судебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество

Взыскание по требованиям ипотекодержателя обращается на имущество, заложенное по договору об ипотеке, по решению суда, за исключением случаев, когда в соответствии с настоящим Законом допускается удовлетворение таких требований без обращения в суд.

В обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отказано, если допущенное должником нарушение обеспеченного ипотекой обязательства незначительно и размер требований ипотекодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества, за исключением случая, предусмотренного частью второй статьи 36 настоящего Закона.

Статья 39. Вопросы, разрешаемые судом при рассмотрении дела об обращении взыскания на заложенное имущество

В решении суда об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, должно содержаться следующее:

суммы, подлежащие уплате ипотекодержателю из стоимости за-

ложенного имущества, за исключением сумм расходов по охране и реализации имущества, которые определяются по завершении его реализации. Для сумм, исчисляемых в процентном отношении, должны быть указаны сумма, на которую начисляются проценты, размер процентов и период, за который они подлежат начислению;

имущество, являющееся предметом ипотеки, из стоимости которого удовлетворяются требования ипотекодержателя;

способ реализации заложенного имущества, на которое обращается взыскание;

начальная продажная цена заложенного имущества при его реализации. Начальная продажная цена заложенного имущества на публичные торги определяется на основе соглашения между ипотекодателем и ипотекодержателем, а в случае наличия спора между ними — судом;

меры по обеспечению сохранности имущества до его реализации, если таковые необходимы.

Глава 8. Реализация заложенного имущества

Статья 40. Способы реализации заложенного имущества

Имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с настоящим Законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Законом.

Суд, принимая решение об обращении взыскания на заложенное имущество, может с согласия ипотекодателя и ипотекодержателя определить, что заложенное имущество подлежит реализации путем продажи на аукционе. Такой же способ реализации заложенного имущества может быть предусмотрен ипотекодателем и ипотекодержателем в договоре об ипотеке или в нотариально удостоверенном соглашении, заключенном в соответствии с частью первой статьи 37 настоящего Закона. Реализация заложенного имущества путем продажи на аукционе не допускается в случаях, предусмотренных частью третьей статьи 37 настоящего Закона.

Порядок продажи имущества, заложенного по договору об ипотеке, на аукционе определяется в соответствии с Гражданским кодексом Республики Узбекистан и настоящим Законом, если иное не пре-

дусмотрено ими — договором об ипотеке или нотариально удостоверенным соглашением ипотекодателем с ипотекодержателем.

Статья 41. Порядок проведения публичных торгов

Публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся специализированными организациями. Основанием для проведения публичных торгов является заявка или договор судебного исполнителя с соответствующей специализированной организацией, выступающей в качестве организатора публичных торгов.

Публичные торги по продаже заложенного имущества проводятся по месту нахождения этого имущества.

Организатор публичных торгов не менее чем за тридцать дней до проведения публичных торгов публикует в не менее чем в двух периодических печатных изданиях, распространяемых на территории Республики Узбекистан, объявление о публичных торгах.

Объявление о публичных торгах должно содержать следующие сведения:

- наименование предмета ипотеки, выносимого на публичные торги, его местонахождение и достаточного для его идентификации описания, его оценку;

- сумму задатка участника публичных торгов, сроки и порядок его уплаты;

- порядок и сроки уплаты покупной цены;

- место и время проведения публичных торгов;

- наименование и местонахождение организатора публичных торгов, номер его телефона для справок и платежные реквизиты.

Один экземпляр объявления о публичных торгах вывешивается, если это возможно и к этому нет препятствий, на видном месте на недвижимом имуществе, выносимом на публичные торги, не позднее чем за десять дней до даты их проведения.

Лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые должны быть указаны в объявлении о публичных торгах. Размер задатка должен быть не менее 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества.

Лицам, которые участвовали в публичных торгах, но не выиграли их, задаток возвращается по окончании публичных торгов. Задаток также подлежит возврату, если публичные торги не состоялись.

Выигравшим публичные торги признается лицо, предложившее на публичных торгах наиболее высокую цену за продаваемое имущество. Это лицо и организатор публичных торгов подписывают в день их проведения протокол о результатах публичных торгов. Уклонение кого-либо из них от подписания протокола влечет последствия, предусмотренные статьей 380 Гражданского кодекса Республики Узбекистан.

Лицо, выигравшее публичные торги, должно в течение пяти дней после их окончания внести сумму, за которую им куплено заложенное имущество (покупную цену), за вычетом ранее внесенного задатка на счет, указанный организатором публичных торгов. При невнесении этой суммы задаток не возвращается.

В течение пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим публичные торги, организатор публичных торгов заключает с ним договор купли-продажи, приравняемый к нотариально удостоверенному договору. Этот договор и протокол о результатах публичных торгов являются основанием для внесения необходимых записей в государственный реестр залога зданий (сооружений).

Статья 42. Протокол о результатах публичных торгов

Протокол о результатах публичных торгов должен содержать следующие сведения:

- основание для проведения публичных торгов;
- место и время проведенных публичных торгов;
- наименование, описание и характеристику недвижимого имущества, приобретенного на публичных торгах, его местонахождение;
- фамилию, имя, отчество (наименование) и место жительства (место нахождения) ипотекодателя — прежнего владельца имущества;
- фамилию, имя, отчество (наименование) и место жительства (место нахождения) покупателя;
- покупная цена;
- наименование и место нахождения организатора публичных торгов, проводившего публичные торги.

Протокол о результатах публичных торгов заверяется печатью организатора публичных торгов.

Статья 43. Объявление публичных торгов несостоявшимися

Организатор публичных торгов объявляет их несостоявшимися в случаях, когда:

на публичные торги явилось менее двух покупателей;

на публичных торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества;

лицо, выигравшее публичные торги, не внесло покупную цену в установленный срок.

Публичные торги должны быть объявлены несостоявшимися не позднее чем на следующий день после того, как имело место какое-либо из указанных в части первой настоящей статьи обстоятельств.

В течение десяти дней после объявления публичных торгов несостоявшимися ипотекодержатель вправе по соглашению с ипотекодателем приобрести заложенное имущество по его начальной продажной цене на публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой этого имущества. К такому соглашению применяются правила гражданского законодательства о договоре купли-продажи. Ипотека в этом случае прекращается.

Если соглашение о приобретении имущества ипотекодержателем, предусмотренное частью третьей настоящей статьи, не состоялось, не позднее чем через месяц после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги. Начальная продажная цена заложенного имущества на повторных публичных торгах, в случаях, указанных в абзацах втором и третьем части первой настоящей статьи, снижается на 20 процентов. Повторные публичные торги проводятся в порядке, предусмотренном статьей 41 настоящего Закона.

В случае объявления повторных публичных торгов несостоявшимися по обстоятельствам, указанным в части первой настоящей статьи, ипотекодержатель вправе приобрести (оставить за собой) заложенное имущество по цене не более чем на 25 процентов ниже его начальной продажной цены на первых публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой имущества.

Если ипотекодержатель не воспользуется правом оставить заложенное имущество за собой в течение месяца после объявления повторных публичных торгов несостоявшимися, ипотека прекращается.

Статья 44. Реализация заложенного имущества на основании договора об ипотеке

Реализация заложенного имущества на основании договора об ипотеке осуществляется путем проведения аукциона с соблюдением следующих условий:

вручение ипотекодержателем письменного уведомления, отвечающего требованиям, указанным в статье 45 настоящего Закона, ипотекодателю о неисполнении обязательств, обеспеченных ипотекой. При невозможности непосредственной передачи данного письменного уведомления оно направляется ипотекодателю заказным письмом по его адресу, указанному в договоре об ипотеке;

регистрация письменного уведомления в регистрирующем органе, где была зарегистрирована ипотека;

при неудовлетворении требований, вытекающих из договора об ипотеке и указанных в письменном уведомлении, но не ранее чем через два месяца с момента его отправки ипотекодателю, направление письменного уведомления о проведении аукциона, отвечающего требованиям, указанным в статье 46 настоящего Закона, и регистрация его в регистрирующем органе, где была зарегистрирована ипотека и первое письменное уведомление;

опубликование объявления о проведении аукциона не менее чем в двух периодических печатных изданиях, распространяемых по территории Республики Узбекистан. С момента первой публикации объявления о проведении аукциона все сделки в отношении недвижимого имущества, выносимого на аукцион, запрещаются, а если сделки были совершены, то признаются недействительными. С момента первой публикации объявления о проведении аукциона и до момента их проведения должно пройти не менее тридцати дней.

По получении письменного уведомления о неисполнении основного обязательства ипотекодатель вправе обратиться в суд с иском заявлением об отсутствии оснований для обращения взыскания на заложенное имущество.

Ипотекодатель вправе обратиться в суд с заявлением о предоставлении отсрочки в реализации заложенного имущества на условиях, предусмотренных частью первой статьи 53 настоящего Закона.

Обращение ипотекодателя с иском заявлением в суд приостанавливает течение срока, предусмотренного абзацем четвертым части первой настоящей статьи.

Статья 45. Содержание письменного уведомления о неисполнении обязательств

Письменное уведомление о неисполнении обязательств по договору об ипотеке должно содержать следующие сведения:

фамилию, имя, отчество (наименование) и место жительства (местонахождение) ипотекодателя;

фамилию, имя, отчество (наименование) и место жительства (местонахождение) ипотекодержателя;

краткое изложение неисполненных обязательств;

суммарную расшифровку основного обязательства, а также, всех сборов, издержек и расходов, которые должны быть оплачены ипотекодателем до возможной продажи заложенного имущества;

предложение о полном погашении всех задолженностей в течение тридцати дней с момента получения письменного уведомления;

предупреждение о возможном проведении аукциона по продаже заложенного имущества, являющегося предметом ипотеки.

Статья 46. Содержание письменного уведомления о проведении аукциона

Письменное уведомление о проведении аукциона должно содержать следующие сведения:

фамилию, имя, отчество (наименование) и место жительства (местонахождение) ипотекодателя;

фамилию, имя, отчество (наименование) и место жительства (местонахождение) ипотекодержателя;

краткое изложение неисполненных обязательств и общую сумму всех задолженностей ипотекодателя перед ипотекодержателем, подлежащих удовлетворению за счет реализации предмета ипотеки;

наименование, описание и характеристику недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки и выносимого на аукцион;

место и время проведения аукциона.

Если аукцион проводится специализированной организацией, письменное уведомление о проведении аукциона должно содержать также сведения о наименовании, местонахождении и номере телефона данной организации.

Статья 47. Продажа заложенного имущества на аукционе

Продажа заложенного имущества осуществляется на открытом

аукционе, а в случаях, предусмотренных законом, допускается проведение закрытого аукциона.

В качестве организатора аукциона по продаже заложенного имущества выступает избранная для этого ипотекодержателем с согласия ипотекодателя специализированная организация, которая действует на основании договора с ипотекодержателем и выступает от его или от своего имени. Споры по выбору специализированной организации, возникающие между ипотекодержателем и ипотекодателем, решаются в судебном порядке.

Лицо, выигравшее аукцион, и организатор аукциона подписывают в день проведения аукциона протокол о результатах аукциона.

В течение пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим аукцион, организатор аукциона заключает с ним договор купли-продажи, приравняемый к нотариально удостоверенному договору. Этот договор и протокол о результатах аукциона являются основанием для внесения необходимых записей в государственный реестр залога зданий (сооружений).

Статья 48. Реализация заложенного имущества на основании нотариально удостоверенного соглашения

Имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое обращено взыскание на основании нотариально удостоверенного соглашения ипотекодержателя с ипотекодателем, заключенного после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки, реализуется на аукционе в соответствии со статьей 47 настоящего Закона.

Нотариально удостоверенное соглашение об удовлетворении требований ипотекодержателя по последующему договору об ипотеке действительно, если оно заключено с участием ипотекодержателей по предшествующим договорам об ипотеке.

Статья 49. Прекращение обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации

Должник по обеспеченному ипотекой обязательству и ипотекодатель, являющийся третьим лицом (вещным поручителем), вправе прекратить обращение взыскания на заложенное имущество, удовлетворив все обеспеченные ипотекой требования ипотекодержателя, в объеме, какой эти требования имеют к моменту уплаты соответствующих сумм. Это право может быть осуществлено в любое время до

момента продажи заложенного имущества или приобретения права на это имущество в установленном порядке ипотекодержателем.

Лицо, требующее прекращения обращения взыскания на заложенное имущество или его реализации, обязано возместить ипотекодержателю расходы, понесенные в связи с обращением взыскания на это имущество и его реализацией.

Статья 50. Порядок распределения суммы, вырученной от реализации заложенного имущества

Сумма, вырученная от реализации имущества, заложенного по договору об ипотеке, после удержания из нее сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на это имущество и его реализацией, распределяется между заявившими свои требования к взысканию ипотекодержателями, другими кредиторами ипотекодателя и самим ипотекодателем.

Орган, осуществляющий исполнение судебных решений, или организатор аукциона, если взыскание на заложенное имущество было обращено во внесудебном порядке, распределяют выручку от реализации заложенного имущества в следующем порядке:

в первую очередь на покрытие издержек и расходов на проведение публичных торгов или аукциона;

во вторую очередь на оплату основного обязательства, обеспеченного ипотекой;

в третью очередь на оплату просроченных обязательств, обеспеченных последующей ипотекой, а также иных обременений недвижимого имущества в порядке очередности, установленной законом;

в четвертую очередь на возврат ипотекодателю оставшейся суммы от реализации заложенного имущества.

Статья 51. Право на обращение в суд

Ипотекодатель, а также должник по основному обязательству, если он не является ипотекодателем, вправе оспорить результаты публичных торгов или аукциона в течение трех месяцев с даты их проведения в суде по месту нахождения недвижимого имущества в случае нарушения процедуры их проведения.

Подача искового заявления не приостанавливает совершения действий, вытекающих из результатов публичных торгов или аукциона, если судом не вынесено определение о приостановлении совершения таких действий.

Статья 52. Отказ ипотекодателя от передачи недвижимого имущества

В случае отказа ипотекодателя передать покупателю недвижимое имущество, приобретенное им на публичных торгах или аукционе, включая отказ освободить жилое помещение, покупатель вправе обратиться в суд по месту нахождения имущества.

Статья 53. Отсрочка исполнения обращения взыскания на заложенное имущество

Исполнение обращения взыскания по решению суда может быть отсрочено судом на срок до одного года по заявлению ипотекодателя при наличии уважительных причин в случаях, когда ипотекодателем является гражданин (физическое лицо) независимо от того, какое имущество заложено им по договору об ипотеке, при условии, что залог не связан с осуществлением этим гражданином (физическим лицом) предпринимательской деятельности.

Отсрочка исполнения обращения взыскания на заложенное имущество не затрагивает прав и обязанностей сторон по обязательству, обеспеченному ипотекой этого имущества, и не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора, а также от уплаты причитающихся кредитору процентов и неустойки.

Если должник в пределах предоставленного ему отсрочкой времени удовлетворит требования кредитора, обеспеченные ипотекой в том объеме, который они имеют к моменту удовлетворения этих требований, суд по заявлению ипотекодателя отменяет решение об обращении взыскания на заложенное имущество.

Отсрочка реализации заложенного имущества не допускается, если она может повлечь существенное ухудшение финансового положения ипотекодержателя.

Глава 9. Особенности ипотеки отдельных видов недвижимого имущества

Статья 54. Права на земельные участки, которые могут быть предметом залога

Предметом залога могут быть право аренды земельного участка, в том числе для ведения фермерского хозяйства, право пожизненного

наследуемого владения земельным участком для индивидуального жилищного строительства или ведения дехканского хозяйства и другие права в соответствии с законодательством.

Арендатор вправе передавать свои арендные права на земельный участок в залог без согласия арендодателя только в случаях, когда это предусмотрено договором аренды.

Статья 55. Залог прав на земельный участок, на котором имеются здания и сооружения, принадлежащие третьим лицам

Если предметом залога является право на земельный участок, на котором находится здание или сооружение, принадлежащее не ипотекодателю, а другому лицу, при обращении ипотекодержателем взыскания на право на этот участок и его реализации к приобретателю переходят права и обязанности, которые в отношении этого лица имел ипотекодатель как обладатель права на земельный участок.

Статья 56. Реализация заложенных прав

При ипотеке прав, к которым применяются правила об ипотеке, реализация предмета ипотеки производится посредством уступки ипотекодателем ипотекодержателю требования, вытекающего из заложенного права, в судебном порядке, а также во внесудебном порядке, если это предусмотрено в договоре об ипотеке, или на основании нотариально удостоверенного соглашения ипотекодателя с ипотекодержателем после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки.

Реализация прав, к которым применяются правила об ипотеке, осуществляется в соответствии с законодательством с учетом особенностей настоящего Закона.

В случае обращения взыскания на права аренды земельного участка проводится конкурс в соответствии с законодательством, порядок и условия проведения которого определяются Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

Статья 57. Ипотека зданий и сооружений

Ипотека зданий или сооружений допускается только с одновременным залогом по договору об ипотеке прав на земельный участок, на котором находятся эти здания либо сооружения, или части данного участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо

принадлежащего ипотекодателю права аренды данного участка или его соответствующей части.

Статья 58. Ипотека предприятия

При ипотеке предприятия в целом как имущественного комплекса право залога распространяется на все входящее в его состав имущество (движимое и недвижимое), включая права требования и исключительное право, в том числе приобретенные в период ипотеки, если иное не предусмотрено договором или законодательством.

Передача в ипотеку предприятия в целом как имущественного комплекса, основанного на частной собственности, осуществляется собственником либо уполномоченным им органом.

Ипотека предприятия в целом как имущественного комплекса, основанного на праве полного хозяйственного ведения, осуществляется предприятием с согласия собственника.

Предприятие-ипотекодатель обязано по требованию ипотекодержателя представить ему свой годовой отчет.

При неисполнении обязательства, обеспеченного ипотекой предприятия в целом как имущественного комплекса, ипотекодержатель вправе принять меры по оздоровлению финансового положения предприятия, предусмотренные договором об ипотеке, включая назначение представителей в органы управления предприятия, ограниченных в праве распоряжаться произведенной продукцией и иным имуществом предприятия.

В случае, когда меры, предусмотренные в части пятой настоящей статьи, не дали необходимых результатов, ипотекодержатель вправе обратиться с иском на находящееся в ипотеке предприятие в порядке, установленном настоящим Законом.

Статья 59. Права ипотекодателя и ипотекодержателя в отношении заложенного предприятия

Ипотекодатель в отношении заложенного предприятия вправе продавать, обменивать, сдавать в аренду, предоставлять в заем имущество, принадлежащее предприятию, и иным образом распоряжаться этим имуществом, а также вносить изменения в состав данного имущества, если это не влечет уменьшения указанной в договоре об ипотеке общей стоимости имущества, относящегося к предприятию, и не нарушает других условий договора об ипотеке.

Без разрешения ипотекодержателя ипотекодатель не вправе передавать имущество, относящееся к предприятию, в залог, совершать сделки, направленные на отчуждение недвижимого имущества, относящегося к предприятию, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

Ипотекодержатель в целях обеспечения своих требований в отношении ипотекодателя вправе:

требовать от ипотекодателя регулярно представлять бухгалтерские и иные отчетные документы, предварительно согласовывать вопросы, связанные с заключением сделок с относящимся к предприятию имуществом;

обращаться к собственнику имущества, относящегося к предприятию, или уполномоченному им органу с требованием о прекращении трудового договора с руководителем предприятия;

предъявлять в суд иск о признании сделки, заключенной ипотекодателем, недействительной;

осуществлять иные права в соответствии с договором или законом.

В случае непринятия ипотекодателем предприятия мер по обеспечению сохранности заложенного имущества, неэффективного использования этого имущества, что может привести к уменьшению стоимости предприятия, ипотекодержатель вправе обратиться в суд с требованием о досрочном исполнении обеспеченного ипотекой обязательства.

Статья 60. Обращение взыскания на заложенное предприятие ипотекодателя

В случае неисполнения ипотекодателем обязательства, обеспеченного ипотекой предприятия, взыскание на заложенное имущество может быть обращено только по решению суда.

К покупателю, который приобрел на публичных торгах предприятие, переходят права и обязанности собственника предприятия с момента государственной регистрации права собственности на приобретенное имущество.

Статья 61. Применение правил об ипотеке жилых домов и квартир

Ипотека применяется к предназначенным для постоянного проживания индивидуальным и многоквартирным домам и квартирам, при-

надлежащим на основе права собственности гражданам (физическим лицам) или юридическим лицам.

Передача в ипотеку жилых домов государственного жилищного фонда не допускается.

Ипотека жилого дома или квартиры, находящихся в собственности несовершеннолетних граждан, недееспособных либо ограниченно дееспособных лиц, над которыми установлены опека или попечительство, осуществляется в порядке, установленном законодательством для совершения сделок с имуществом.

Статья 62. Ипотека квартир в многоквартирном доме

При ипотеке квартиры в многоквартирном доме, определенные части которого, в соответствии с законодательством, находятся в общей долевой собственности ипотекодателя и других лиц, заложенной считается наряду с жилым помещением соответствующая доля в праве общей долевой собственности на жилой дом.

Статья 63. Ипотека строящихся жилых домов

При предоставлении кредита или целевого займа для строительства жилого дома договором об ипотеке может быть предусмотрено обеспечение обязательства незавершенным строительством (имущества и имущественных прав, которые ипотекодатель приобретет в будущем).

Статья 64. Ипотека жилых домов и квартир, приобретаемых или строящихся за счет кредита банка или иной кредитной организации

Если иное не предусмотрено договором или законодательством, жилой дом или квартира, приобретаемые либо строящиеся с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение либо строительство жилого дома или квартиры, считаются переданными в ипотеку с момента государственной регистрации права собственности заемщика на жилой дом или квартиру. Ипотекодержателем по данной ипотеке является банк или иная кредитная организация либо юридическое лицо, предоставившие кредит или целевой заем на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.

К ипотеке жилого дома или квартиры, возникающей на основании

части первой настоящей статьи, соответственно применяются правила об ипотеке недвижимого имущества, возникающей на основании договора об ипотеке.

Органы опеки и попечительства вправе дать согласие законным представителям несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных членов семьи собственника жилого помещения, в котором проживают указанные лица, на отчуждение и (или) на передачу в ипотеку этого жилого помещения в случае, если у органов опеки и попечительства отсутствуют основания для признания того, что права или охраняемые законом интересы несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных лиц нарушаются.

Решение органов опеки и попечительства о выдаче согласия на передачу в ипотеку жилого помещения, в котором проживают лица, указанные в части третьей настоящей статьи, или мотивированное решение об отказе в выдаче такого согласия должно быть принято и предоставлено заявителю в письменной форме не позднее чем через пятнадцать дней после даты подачи заявления с просьбой дать такое согласие.

Решение органов опеки и попечительства может быть обжаловано в суд.

Статья 65. Обращение взыскания на заложенный жилой дом или квартиру

Обращение ипотекодержателем взыскания на заложенный жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования совместно проживающих в таком жилом доме или квартире ипотекодателя и членов его семьи, включая бывших членов семьи, при условии, что такой жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке либо по ипотеке на основании закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленного банком, иной кредитной организацией либо юридическим лицом на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.

Обращение взыскания на заложенный жилой дом или квартиру возможно как в судебном, так и во внесудебном порядке с соблюдением правил, установленных настоящим Законом.

Жилой дом или квартира, которые заложены по договору об ипо-

теке и на которое обращено взыскание, реализуются в порядке, установленном настоящим Законом.

Освобождение заложенного жилого дома или квартиры осуществляется в порядке, установленном законодательством.

Глава 10. Заключительные положения

Статья 66. Разрешение споров

Споры в области ипотеки разрешаются в порядке, установленном законодательством.

Статья 67. Ответственность за нарушение законодательства об ипотеке

Лица, виновные в нарушении законодательства об ипотеке, несут ответственность в установленном порядке.

Статья 68. Приведение законодательства в соответствие с настоящим Законом

Кабинету Министров Республики Узбекистан:
привести решения правительства в соответствие с настоящим Законом;
обеспечить пересмотр и отмену органами государственного управления их нормативно-правовых актов, противоречащих настоящему Закону.

Статья 69. Вступление в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

**Президент
Республики Узбекистан**

И. КАРИМОВ

г. Ташкент,
4 октября 2006 г.,
№ ЗРУ-58

**УКАЗ
ПРЕЗИДЕНТА РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН**

**О ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ МЕРАХ
ПО МАТЕРИАЛЬНОЙ И МОРАЛЬНОЙ
ПОДДЕРЖКЕ МОЛОДЫХ СЕМЕЙ**

*(Собрание законодательства Республики Узбекистан,
2007 г., № 19-20, ст. 192)*

В соответствии с Законом «Об основах государственной молодежной политики в Республике Узбекистан», Государственной программой «Год социальной защиты» и в целях дальнейшего усиления материальной и моральной поддержки молодых семей, оказания им необходимой помощи в начале трудовой деятельности и вхождения в самостоятельную жизнь, создания действенных стимулов и механизмов формирования стабильных источников доходов и улучшения их жилищных и бытовых условий:

1. Считать важнейшими задачами органов государственной власти на местах и хозяйственного управления, коммерческих банков, органов самоуправления граждан, Общественного движения молодежи «Камолот», Центра просветительства и духовности, Фонда «Махалля», Центра «Оила», других негосударственных некоммерческих организаций:

создание необходимых условий для трудоузанности и формирования у молодых семей стабильных источников доходов на основе создания новых рабочих мест в каждом регионе республики, активного привлечения молодежи в малый бизнес и предпринимательство, выделения молодым семьям микрокредитов для организации собственного дела, развития надомного труда, реализации им на льготных условиях крупного рогатого скота;

всемерную поддержку молодым семьям в приобретении или строительстве жилья, обустройстве домашнего хозяйства путем широкого предоставления им ипотечных и потребительских кредитов;

оказание практической помощи молодым семьям в решении социально-экономических проблем, предоставление им качественных образовательных, медицинских, правовых, информационных, консультативных и других услуг, в том числе по обеспечению охраны здоровья и воспитания детей;

усиление моральной поддержки молодых семей, воспитание у молодых людей чувства гордости и ответственности за созданную ими новую семью, уважительного отношения к родителям и людям старшего поколения, стремления трудиться и воспитывать детей в соответствии с непреходящими духовными ценностями нашего народа;

оказание через органы самоуправления граждан дополнительной материальной помощи молодым людям — выходцам из малообеспеченных семей, в том числе при вступлении ими в брак и проведении свадебных мероприятий.

2. Одобрить предложение коммерческих банков, Общественного движения молодежи «Камолот», Торгово-промышленной палаты, Министерства экономики и Министерства финансов Республики Узбекистан о выделении коммерческими банками в 2007 году 50,0 млрд. сум. для предоставления на льготных условиях молодым семьям ипотечных, потребительских кредитов и микрокредитов на:

организацию малого бизнеса и частного предпринимательства;

строительство, реконструкцию и приобретение (найм) доступного жилья;

обустройство домашнего хозяйства;

приобретение мебели и других жизненно важных товаров длительного пользования.

Рекомендовать коммерческим банкам, Общественному движению молодежи «Камолот», Торгово-промышленной палате Республики Узбекистан ежегодно вносить в Кабинет Министров согласованные с Министерством экономики и Министерством финансов Республики Узбекистан предложения о дополнительном изыскании и выделении молодым семьям кредитных средств на указанные цели в размере, не менее предусмотренного на 2007 год.

3. Определить, что в соответствии с законодательством к категории молодой семьи и, на которую распространяется действие настоящего Указа, относятся впервые вступившие в зарегистрированный брак супруги, возраст каждого из которых не превышает 30 лет.

4. Установить порядок, в соответствии с которым в облагаемый налогом доход физических лиц — членов молодых семей не включаются:

сумма заработной платы и других доходов, подлежащая налогообложению, направляемая на погашение ипотечных кредитов и начис-

ленных по ним процентов, полученных на строительство, реконструкцию и приобретение индивидуального жилого дома или квартиры в жилом многоквартирном доме;

средства, полученные от хозяйствующего субъекта — работодателя на приобретение жилья.

При продаже указанного имущества в течение пяти лет с даты приобретения (государственной регистрации прав на имущество) доходы, указанные в настоящем пункте, подлежат обложению налогом на доходы физических лиц в общеустановленном порядке.

5. Предоставить хозяйствующим субъектам право уменьшать налогооблагаемую базу при исчислении налога на прибыль или единого налогового платежа на сумму средств, направляемых безвозмездно на внесение взносов по ипотечным кредитам и (или) приобретение жилья в собственность своим работникам из числа молодых семей, но не более 10 процентов от налогооблагаемой базы.

6. Министерству финансов Республики Узбекистан в месячный срок разработать и утвердить порядок применения налоговых льгот, предусмотренных настоящим Указом.

7. Совету Министров Республики Каракалпакстан, хокимиятам областей и г. Ташкента совместно с Госкомимуществом и Госархитектуром Республики Узбекистан:

провести до 1 сентября 2007 года инвентаризацию находящихся в государственной собственности временно неиспользуемых общежитий, жилых домов и пустующих помещений в многоквартирных домах на предмет соответствия имеющихся в них бытовых условий для проживания молодых семей;

организовать в течение 2007-2008 годов в г. Нукусе, в каждом областном центре и в г. Ташкенте на базе неиспользуемых общежитий, жилых домов и пустующих помещений в многоквартирных домах семейные общежития и квартиры, предоставляемые в найм по льготным расценкам для молодых семей.

Установить, что финансирование ремонта жилья, предоставляемого молодым семьям в соответствии с настоящим пунктом, а также его обустройство необходимыми санитарно-бытовыми приборами осуществляется за счет суммы перевыполнения показателей доходной части соответствующих местных бюджетов, а также спонсорских средств, привлекаемых в рамках реализации Государственной программы «Год социальной защиты».

Министерству экономики и Госкомимуществу совместно с Министерством финансов и Госархитектстроем Республики Узбекистан в месячный срок внести в Кабинет Министров Республики Узбекистан проект Положения о порядке предоставления Советом Министров Республики Каракалпакстан, хокимиятами областей и г. Ташкента временно неиспользуемых общежитий, жилых домов и пустующих помещений в многоквартирных домах молодым семьям.

8. Министерству юстиции Республики Узбекистан совместно с Министерством финансов и другими заинтересованными министерствами и ведомствами в месячный срок внести в Кабинет Министров предложения об изменениях и дополнениях в законодательство, вытекающих из настоящего Указа.

9. Контроль за исполнением настоящего Указа возложить на Премьер-министра Республики Узбекистан Ш.М. Мирзияева.

**Президент
Республики Узбекистан**

И. КАРИМОВ

г. Ташкент,
18 мая 2007 г.,
№ УП-3878

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
КАБИНЕТА МИНИСТРОВ РЕСПУБЛИКИ
УЗБЕКИСТАН**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ
ОБ ИПОТЕЧНОМ КРЕДИТОВАНИИ ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ И
ПРИБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ**

*(Собрание законодательства Республики Узбекистан,
2007 г., № 1-2, ст. 9)*

В соответствии с Законом Республики Узбекистан «Об ипотеке» и Указом Президента Республики Узбекистан от 14 июня 2005 года № УП-3618 «О мерах по ускорению реализации приоритетных направлений в сфере углубления рыночных реформ и дальнейшей либерализации экономики» Кабинет Министров **постановляет:**

1. Утвердить Положение об ипотечном кредитовании жилищного строительства, реконструкции и приобретения жилья согласно приложению.

2. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Премьер-министра Республики Узбекистан Р.С. Азимова и председателя Центрального банка Республики Узбекистан Ф.М. Муллажанова.

**Премьер-министр
Республики Узбекистан**

Ш. МИРЗИЯЕВ

г. Ташкент,
3 января 2007 г.,
№ 2

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению Кабинета Министров
от 3 января 2007 года № 2

ПОЛОЖЕНИЕ
об ипотечном кредитовании жилищного строительства,
реконструкции и приобретения жилья

I. Общие положения

1. Настоящее Положение в соответствии с Законом Республики Узбекистан «Об ипотеке», Указом Президента Республики Узбекистан от 14 июня 2005 г. № УП–3618 «О мерах по ускорению реализации приоритетных направлений в сфере углубления рыночных реформ и дальнейшей либерализации экономики» устанавливает порядок выдачи коммерческими банками ипотечного кредита населению для строительства, реконструкции и приобретения жилья.

2. Порядок ипотечного кредитования юридических лиц устанавливается внутренней кредитной политикой коммерческих банков.

3. Ипотечные кредиты выдаются коммерческими банками на условиях возвратности, платности, обеспеченности и срочности на следующие цели:

 возведение и реконструкцию индивидуального жилого дома с соблюдением установленных норм и правил строительства на основе индивидуального и типового проекта, согласованного в установленном законодательством порядке;

 приобретение индивидуального жилого дома или квартиры в жилом многоквартирном доме.

4. Коммерческими банками ипотечные кредиты выдаются за счет льготных кредитных линий Фонда поддержки ипотечного кредитования (далее — Фонд);

 кредитных линий, в том числе льготных, грантов и инвестиций международных и зарубежных финансовых институтов, предоставленных для ипотечного кредитования;

 собственных и привлеченных средств.

5. Ипотечное кредитование осуществляется под ипотеку:

 возводимого жилого дома вместе с земельным участком;

 индивидуального жилого дома или квартиры в многоквартирном

доме, приобретаемых за счет ипотечного кредита и переходящих в собственность заемщика в установленном порядке;

индивидуального жилого дома, находящегося в собственности заемщика и реконструируемого за счет ипотечного кредита.

Предметом ипотеки не может быть недвижимое имущество, изъятое из оборота и не подлежащее отчуждению.

6. При выдаче ипотечного кредита права банка (ипотекодержателя) по обеспеченному ипотекой обязательству могут быть удостоверены закладной.

Закладная составляется заемщиком (ипотекодателем) и оформляется регистрирующим органом после государственной регистрации ипотеки при участии заемщика (ипотекодателя) и банка (ипотекодержателя) и выдается банку (ипотекодержателю).

7. Срок ипотечного кредита и процентная ставка за его пользование в зависимости от источника кредитных ресурсов определяются в следующем порядке:

1) кредиты за счет льготных кредитных линий Фонда предоставляются на срок не менее 15 лет с трехлетним льготным периодом и процентной ставкой, величина которой утверждается Попечительским советом по управлению Фондом поддержки ипотечного кредитования по каждой кредитной линии и не может быть более 5 процентов годовых;

2) по кредитам, предоставляемым за счет кредитных линий, в том числе льготных, грантов и инвестиций международных и зарубежных финансовых институтов, привлеченных непосредственно коммерческим банком для ипотечного кредитования, срок и процентная ставка за пользование кредитом устанавливаются исходя из условий соответствующих договоров о предоставлении этих средств, заключенных между коммерческим банком и указанными финансовыми институтами;

3) по кредитам, предоставляемым за счет собственных или привлеченных средств коммерческим банком, срок и процентная ставка за пользование кредитом устанавливаются по соглашению между банком и заемщиком, в соответствии с внутренней кредитной политикой банка.

8. Размер ипотечного кредита, выдаваемого коммерческим банком за счет льготных кредитных линий Фонда, составляет:

для строительства и приобретения индивидуального жилого дома — до 3000-кратного размера минимальной заработной платы, установленной законодательством;

для реконструкции индивидуального жилого дома, а также приобретения квартиры в многоквартирном доме — до 2500-кратного размера минимальной заработной платы, установленной законодательством.

9. Размер ипотечного кредита, выдаваемого коммерческим банком за счет собственных или привлеченных средств определяется по соглашению между банком и заемщиком, в соответствии с внутренней кредитной политикой банка.

10. Сумма ипотечного кредита, выдаваемого за счет кредитных линий Фонда, а также собственных и привлеченных средств коммерческих банков не может превышать 75 процентов от стоимости возводимого, реконструируемого или приобретаемого жилья.

11. Размер ипотечного кредита, выдаваемого коммерческим банком за счет средств международных и зарубежных финансовых институтов, предоставленных для ипотечного кредитования, определяется исходя из условий соответствующих договоров о предоставлении этих средств, заключенных между коммерческим банком и указанными финансовыми институтами.

12. Заявитель для получения ипотечного кредита за счет кредитных линий Фонда, собственных и привлеченных средств коммерческих банков должен располагать собственными средствами в размере не менее 25 процентов от стоимости:

возводимого, приобретаемого жилого дома или квартиры в жилом многоквартирном доме;

реконструкции жилого дома.

Указанные средства должны находиться на сберегательном вкладном счете в национальной или иностранной валюте в банке, открытом на имя заявителя или в виде выполненных строительно-монтажных работ, а также в виде строительных материалов, приобретенных заявителем за счет собственных средств в размере не менее 25 процентов от сметной стоимости возводимого жилого дома или стоимости реконструкции.

II. Порядок открытия в коммерческих банках кредитных линий Фонда, а также международных и зарубежных финансовых институтов

13. Для открытия кредитной линии Фонда заключается договор между Фондом и коммерческим банком. В договоре определяются взаим-

ные обязательства по основным условиям обслуживания кредитной линии, величина выделяемых средств по кредитной линии, основные требования к проектам индивидуального строительства и реконструкции жилого дома, а также к приобретаемому жилому дому или квартире в многоквартирном доме, сроки кредитования, льготный период, порядок контроля целевого использования кредита, права и ответственность сторон, процентная ставка по предоставляемой кредитной линии, а также маржа банка при выдаче ипотечного кредита.

14. Величина маржи банка по каждой кредитной линии, открываемой Фондом, а также процентная ставка, подлежащая уплате банками Фонду за средства кредитной линии, устанавливается Попечительским советом по управлению Фондом.

15. Проценты на сумму кредитной линии Фонда начисляются коммерческими банками со дня перевода средств на кредитную линию, а их уплата производится в сроки, оговоренные в кредитном договоре. Погашение основного долга по кредитам за счет кредитных линий Фонда начинается по истечении 3-летнего льготного периода.

16. Перечисление средств на кредитные линии, открытые Фондом в коммерческих банках, производится регулярно на основе заявок головных банков, исходя из количества одобренных банками заявок заемщиков на получение ипотечного кредита.

Учет средств, полученных из Фонда для выдачи ипотечного кредита, учитываются на счете 22005 «Долгосрочные кредиты к оплате внебюджетным фондам», открытом в головном банке.

17. Уплата процентов за средства кредитной линии Фонда и погашение кредитных средств осуществляются коммерческими банками в сроки и на условиях, установленных договором, заключенным между Фондом и коммерческими банками, независимо от фактической уплаты заемщиками процентов и фактического возврата ими полученных кредитов.

При просрочке со стороны банков возврата полученных средств по кредитной линии банки уплачивают пеню в размере 0,04 процента от суммы просроченной задолженности за каждый просроченный день.

18. Фонд вправе проводить проверку целевого использования выданных кредитов за счет его кредитных линий непосредственно в самом банке путем изучения кредитных дел, а также с выездом на места вместе с представителями коммерческого банка.

19. Коммерческие банки представляют ежемесячно Фонду и Центральному банку Республики Узбекистан информацию о состоянии освоения кредитных линий Фонда с приложением списка заемщиков по единой форме, утверждаемой Центральным банком Республики Узбекистан.

20. Кредитные линии международных и зарубежных финансовых институтов, привлекаемых коммерческими банками для ипотечного кредитования, открываются на основании соответствующих договоров, заключаемых между коммерческими банками и указанными финансовыми институтами.

III. Порядок рассмотрения заявки на получение ипотечного кредита и принятия решения по нему

21. При предоставлении заемщиком заявки на получение ипотечного кредита работником банка, ответственным по приему заявок на ипотечный кредит, даются пояснения клиенту по основным направлениям ипотечного кредита. Он также отвечает на все вопросы клиента и представляет список всех требуемых документов для оформления заявки на выдачу ипотечного кредита.

22. После обращения заемщика в банк на получение ипотечного кредита, банк ознакомляет заемщика с видами приблизительных расходов в процессе получения ипотечного кредита. При получении ипотечного кредита заемщик должен произвести следующие расходы:

государственная пошлина за нотариальное удостоверение договора об ипотеке;

расходы, связанные со страхованием заложенного недвижимого имущества;

плата за оценку стоимости имущества;

плата за регистрацию договора об ипотеке.

23. Для получения кредита на строительство индивидуального жилого дома заявителем в коммерческий банк вместе с заявкой на получение кредита с указанием суммы запрашиваемого кредита представляются следующие документы:

1) нотариально удостоверенная копия документа, подтверждающего право заявителя на земельный участок (постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения, собственности) для инди-

видуального жилищного строительства в установленном законодательством порядке;

2) справки о доходах заявителя и совместно проживающих с ним членов семьи, выданные по месту постоянной работы за последние 12 месяцев (при наличии постоянного места работы), или копии деклараций о доходах заявителя и членов его семьи за последние 12 месяцев, подтвержденных органом государственной налоговой службы по месту их жительства;

3) копия проекта на строительство индивидуального жилого дома, согласованного в установленном законодательством порядке и утвержденного заемщиком;

4) справка банка о размещении денежных средств на сберегательном вкладном счете, открытом на имя заявителя и/или предварительный расчет по оценке стоимости строительных материалов, приобретенных заемщиком, и/или выполненных строительно-монтажных работ. Совокупная сумма денежных средств, размещенных на сберегательном вкладном счете в коммерческом банке, и стоимости указанных строительных материалов и/или выполненных строительно-монтажных работ не может быть менее размера, указанного в пункте 12 настоящего Положения;

5) справка с места жительства о составе семьи и копия паспорта заявителя.

24. Для получения кредита на реконструкцию индивидуального жилого дома заявителем в коммерческий банк вместе с заявкой на получение кредита представляются следующие документы:

1) нотариально удостоверенные копии документов, подтверждающих права на реконструируемый индивидуальный жилой дом;

2) справки о доходах заявителя и совместно проживающих с ним членов семьи, выданные по месту постоянной работы за последние 12 месяцев (при наличии постоянного места работы), или копии деклараций о доходах заявителя и членов его семьи за последние 12 месяцев, подтвержденных органом государственной налоговой службы по месту их жительства;

3) копия проекта на реконструкцию индивидуального жилого дома, согласованного в установленном законодательством порядке и утвержденного заемщиком;

4) справка банка о размещении денежных средств на сберегательном вкладном счете, открытом на имя заявителя и/или предвари-

тельный расчет по оценке стоимости строительных материалов, приобретенных за счет собственных средств заявителя. Совокупная сумма денежных средств, размещенных на депозитном счете в коммерческом банке, и стоимости указанных строительных материалов и/или выполненных строительно-монтажных работ не может быть менее размера, указанного в пункте 12 настоящего Положения;

5) справка с места жительства о составе семьи и копия паспорта заявителя.

25. Для получения ипотечного кредита на приобретение индивидуального жилого дома или квартиры в многоквартирном доме заявителем в коммерческий банк вместе с заявкой на получение кредита с указанием суммы запрашиваемого кредита представляются следующие документы:

1) предварительный договор о купле-продаже индивидуального жилого дома или квартиры в многоквартирном доме с указанием согласованной стоимости реализуемого индивидуального жилого дома или квартиры, с приложением копии документа, подтверждающего право собственности на жилой дом или квартиру;

2) справки о доходах заявителя и совместно проживающих с ним членов семьи, выданные по месту постоянной работы за последние 12 месяцев (при наличии постоянного места работы), или копии деклараций о доходах заявителя и членов его семьи за последние 12 месяцев, подтвержденных органом государственной налоговой службы по месту их жительства;

3) справка банка о размещении денежных средств на вкладном счете, открытом на имя заемщика, в сумме не менее, указанной в пункте 12 настоящего Положения;

4) справка с места жительства о составе семьи и копия паспорта заявителя.

26. В случае, если ипотечный кредит выдается за счет кредитных линий, в том числе льготных, грантов и инвестиций международных и зарубежных финансовых институтов, привлеченных непосредственно коммерческим банком для ипотечного кредитования, заявителем представляются документы, предусмотренные в договорах, заключенных между коммерческим банком и международными, зарубежными финансовыми институтами на предоставление средств для ипотечного кредитования (только по ипотечными кредитам, выдаваемым за счет средств указанных институтов).

27. После принятия заявки на получение кредита и всех необходимых документов, указанных в настоящем Положении работниками банка в недельный срок осуществляются их изучение и проверка достоверности указанных в них данных.

28. Оценка заложенного имущества осуществляется по соглашению между заемщиком (ипотекодателем) и банком (ипотекодержателем) по рыночной стоимости.

29. По результатам изучения и проверки, проведенных в соответствии с пунктом 27 настоящего Положения, работником банка, ответственным за рассмотрение заявки на получение ипотечного кредита, в кредитную комиссию (кредитный комитет) банка вносится обоснованное заключение о целесообразности выдачи ипотечного кредита.

30. Кредитная комиссия (кредитный комитет), рассмотрев кредитную заявку, все приложенные к ней документы и заключение ответственного работника банка по этой кредитной заявке, принимает решение об удовлетворении или отказе в удовлетворении заявки. Срок рассмотрения заявки на получение ипотечного кредита не должен превышать 30 рабочих дней со дня представления кредитной заявки и всех необходимых документов, указанных в пунктах 23 — 25 настоящего Положения.

31. После принятия положительного решения кредитной комиссией (кредитным комитетом) о выдаче ипотечного кредита:

банк в трехдневный срок письменно уведомляет об этом заявителя для заключения кредитного договора. По ипотечным кредитам на приобретение жилья в письменном уведомлении также указывается необходимость обеспечения заемщиком явки в банк продавца индивидуального жилого дома или квартиры в многоквартирном доме (далее — продавец) для открытия депозитного счета до востребования на имя продавца;

ипотекодатель обязан страховать в пользу банка за свой счет полную стоимость индивидуального жилого дома или квартиры в многоквартирном доме от рисков утраты и повреждения, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченной ипотекой суммы полученного кредита и начисленных по нему процентов, то на сумму не ниже суммы этого обязательства перед банком;

банк заключает с заемщиком договор об ипотеке, подлежащий в соответствии с Законом Республики Узбекистан «Об ипотеке» нота-

риальному удостоверению и государственной регистрации, а также кредитный договор.

32. В случае принятия кредитной комиссией (кредитным комитетом) банка решения об отказе в выдаче кредита банк в трехдневный срок со дня принятия решения направляет заемщику заключение в письменной форме с указанием причин отказа в выдаче кредита.

IV. Порядок выдачи и погашения ипотечного кредита

33. Выдача кредита на приобретение индивидуального жилого дома или квартиры в жилом многоквартирном доме осуществляется путем открытия банком отдельного ссудного счета заемщику и перечислением с этого счета денежных средств в безналичной форме на вкладной счет физического лица-продавца (собственника) индивидуального жилого дома или квартиры в жилом многоквартирном доме мемориальным ордером на основании письменного поручения заемщика, с приложением оформленной в установленной законодательством порядке и нотариально удостоверенной копии договора о купле-продаже индивидуального жилого дома или квартиры в жилом многоквартирном доме.

34. Выдача кредита на возведение индивидуального жилого дома или его реконструкцию осуществляется путем открытия отдельного ссудного счета заемщику и перечислением с этого счета мемориальным ордером, на основании письменного поручения заемщика, платежей в безналичной форме на приобретение строительных материалов — на депозитный счет до востребования торговых организаций и индивидуальных предпринимателей и за выполненную строительно-монтажную работу — на депозитный счет до востребования подрядной строительной организации на условиях и сроки, установленные в подрядном договоре.

При возведении индивидуального жилого дома или реконструкции индивидуального жилого дома непосредственно силами самого заемщика (хозяйственным способом) допускается выдача наличными деньгами до 20 процентов от суммы кредита, оговоренного в кредитном договоре.

35. Выдача ипотечных кредитов банком может быть осуществлена и путем перечисления средств со ссудного счета на банковские

кредитные карточки заемщика. При этом банковская кредитная карточка выдается на имя заемщика путем оформления отдельного договора. В договоре должно быть оговорено, что средства с этой банковской кредитной пластиковой карточки могут быть использованы только на приобретение строительных материалов для возведения или реконструкции жилого дома. Не допускается выдача наличных денег с этих банковских пластиковых карточек.

Заемщик ежемесячно должен представлять банку отчет о совершенных операциях с банковской кредитной пластиковой карточки, с приложением чеков терминалов, счетов, квитанций, накладных и других документов, выданных розничными торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями за приобретенные товары, и другие документы, установленные законодательством.

При выявлении банком в процессе анализа документов, приложенных к отчету, нецелевого использования кредита при расчетах посредством банковской кредитной карточки договор о банковской кредитной карточке аннулируется, счет банковской кредитной карточки закрывается и банковская кредитная карточка изымается. За использованную не по целевому назначению часть кредитов налагается штраф в размерах, оговоренных в кредитном договоре, и принимаются меры по его взысканию.

36. Погашение кредита заемщиком может осуществляться в следующих формах:

- а) путем перечисления в безналичной форме за счет заработной платы и приравненных к ней платежей, пенсий, гонораров, дивидендов, процентов и других доходов, получаемых по ценным бумагам;
- б) внесением наличных денег;
- в) путем перечисления денежных средств в безналичной форме со счетов по вкладам заемщика в банке.

При этом начисленные проценты и основной долг по кредиту взыскиваются в соответствии с графиком, приложенным к кредитному договору, подписанному банком и заемщиком.

Заемщики вправе осуществить погашение основного долга и начисленных процентов досрочно, до наступления срока погашения, установленного в кредитном договоре.

37. Банки осуществляют постоянный мониторинг на протяжении всего периода пользования кредитом. В ходе мониторинга банк осуществляет контроль за соблюдением графиков строительства жилого

дома и целевого использования кредита, погашения ипотечного кредита и уплаты процентов по нему, правил использования и содержания заложенного имущества, недопущением незаконного отчуждения предмета ипотеки.

Банк вправе произвести контрольный обмер выполненных за счет кредита работ по строительству и реконструкции индивидуального жилья.

Порядок осуществления банком мониторинга, меры ответственности, применяемые к заемщикам за нецелевое использование кредита, должны быть оговорены в кредитном договоре.

Мониторинг может осуществляться с выездом на место.

38. При непогашении основного долга и начисленных по нему процентов в сроки, установленные в кредитном договоре, работник банка выявляет причину невыполнения обязательств путем личной встречи с заемщиком и требует принятия мер для обеспечения погашения просроченного кредита.

39. Если принятые меры по своевременному взысканию кредита не дают должных результатов и возникает риск несвоевременного и неполного погашения кредита, банк приостанавливает кредитование и взыскивает выданный ипотечный кредит и начисленные по нему проценты досрочно. Эти условия должны быть определены в кредитном договоре.

40. При неуплате или не своевременной уплате заемщиком выплат по ипотечному кредиту и начисленных процентов, а также в других случаях, предусмотренных законодательством, банк обращает взыскание на заложенное имущество в порядке, установленном Законом Республики Узбекистан «Об ипотеке».

СОДЕРЖАНИЕ

Предисловие	3
-------------------	---

ЧАСТЬ I. КОММЕНТАРИИ К ЗАКОНУ «ОБ ИПОТЕКЕ»

Раздел 1. Общие положения об ипотеке

Глава 1. Понятие ипотеки

1.1. Необходимость залога	6
1.2. Понятие ипотеки	8
1.3. Основания возникновения ипотеки	9

Глава 2. Договор об ипотеке

2.1. Стороны договора об ипотеке	15
2.2. Условия договора об ипотеке	16
2.3. Уведомление ипотекодержателя о правах третьих лиц на предмет ипотеки	19
2.4. Форма договора об ипотеке, вступление в силу договора об ипотеке	19
2.4.1. Нотариальное удостоверение договора об ипотеке	19
2.4.2. Государственная регистрация договора об ипотеке	20

Глава 3. Предмет ипотеки

3.1. Имущество, на которое можно установить ипотеку	22
3.2. Недвижимое имущество	22
3.2.1. Здания и сооружения	22
3.2.2. Индивидуальные жилые дома и квартиры	22
3.2.3. Квартиры в многоквартирных домах	23
3.2.4. Жилые помещения вместе с земельными участками, на которых они размещены, находящиеся в собственности юридических и физических лиц	24
3.2.5. Предприятие как имущественный комплекс	24
3.2.6. Прочее	25
3.3. Применение правил об ипотеке к залогоу	25
3.3.1. Недвижимость, строительство которой не завершено	25
3.3.2. Залог прав пожизненного наследуемого владения земельным участком для индивидуального жилищного строительства или ведения дехканского хозяйства, прав арендатора, права аренды земельного участка	26

3.4. Ограничение предмета ипотеки	27
3.5. Пределы (объемы) ипотеки	30
3.5.1. Принадлежность заложенного недвижимого имущества	30
3.5.2. Плоды, продукция и доходы, полученные в результате использования заложенного имущества	30
3.5.3. Состав(ные части) предприятия	30
3.6. Требования по обязательству, обеспеченному ипотекой, непосредственно из страхового возмещения за утрату или повреждение заложенного имущества	30
3.7. Требование соответствующего возмещения при изъятии (выкупе) имущества для государственных нужд	31

Глава 4. Обязательства и требования, обеспечиваемые ипотекой

4.1. Обязательства, обеспечиваемые ипотекой	34
4.1.1. Требования, обеспечиваемые ипотекой	34
4.1.2. Дополнительные расходы ипотекодержателя, обеспечиваемые ипотекой	35
4.1.3. Общая твердая сумма требований, обеспеченных ипотекой	35
4.2. Основания возникновения требований, обеспеченных ипотекой	36
4.3. Требование по кредитному договору	36
4.3.1. Значение кредитного договора	36
4.4. Требование по договору займа	38
4.4.1. Значение договора займа	38
4.5. Требование по договору купли-продажи	39
4.5.1. Значение договора купли-продажи	39
4.6. Требование по договору имущественного найма (аренды)	40
4.7. Требование по договору подряда	42
4.8. Требование по возмещению вреда	43

Глава 5. Владение, пользование и сохранение предмета ипотеки

5.1. Права и обязанности сторон по владению и пользованию предметом ипотеки	45
5.1.1. Владение предметом ипотеки	45
5.1.2. Пользование предметом ипотеки	46

5.1.3. Отчуждение предмета ипотеки	47
5.2. Хранение предмета ипотеки	49
5.2.1. В случае нахождения заложенного имущества у ипотекодателя	49
5.2.2. В случае нахождения заложенного имущества у ипотекодержателя	53
5.3. Последствия утраты или повреждения предмета ипотеки	54
5.3.1. В случае нахождения заложенного имущества у ипотекодателя	54
5.3.2. В случае нахождения заложенного имущества у ипотекодержателя	55

Глава 6. Обременение заложенного имущества правами других лиц (статья 27 Закона «Об ипотеке»)

6.1. Право ипотекодателя на пользование предметом ипотеки	57
6.2. Ограниченное пользование предметом ипотеки (аренда, найм)	57
6.2.1. При отсутствии согласия ипотекодержателя	57
6.2.2. При наличии согласия ипотекодержателя	59
6.3. Установление сервитута	59
6.4. Исполнение обязательств по договору об ипотеке ипотекодателем в случае обременения предмета ипотеки правами других лиц	60

Глава 7. Последующая ипотека (глава 5 Закона «Об ипотеке»)

7.1. Понятие последующей ипотеки	61
7.2. Виды последующей ипотеки	61
7.2.1. Когда сторонами договора об ипотеке являются одни и те же лица	62
7.2.2. Когда сторонами договора являются разные лица	62
7.3. Требования к разрешению последующей ипотеки	63
7.3.1. Когда сторонами договора об ипотеке предыдущей и последующей ипотек являются разные лица	63
7.3.2. Когда сторонами договора об ипотеке предыдущей и последующей ипотек являются одни и те же лица	64

7.3.3. Ограничения по заключению последующего договора об ипотеке	64
7.4. Удовлетворение требований ипотечкадержателей при наличии последующих ипотек	64

Глава 8. Уступка прав по договору об ипотеке

8.1. Понятие уступки требования	70
8.2. Уступка требования кредитора, принадлежащего кредитору на основании обязательства, обеспеченного ипотекой	71
8.3. Уступка ипотеки	73
8.4. Форма уступки требования обязательства, обеспеченного ипотекой, и прав по договору об ипотеке	74
8.5. Передача прав по закладной	74

Глава 9. Обращение взыскания на заложенное имущество

9.1. Значение обращения взыскания на заложенное имущество	75
9.2. Условия обращения взыскания на предмет ипотеки	76
9.2.1. Неисполнение или ненадлежащее исполнение обеспеченного ипотекой обязательства	76
9.2.2. Невыполнение должником требования о досрочном исполнении обязательства, обеспеченного ипотекой (часть третья статьи 36 Закона «Об ипотеке»)	76
9.2.3. Обращение взыскания по договору об ипотеке предприятий	77
9.3. Способы обращения взыскания на предмет ипотеки	77

Глава 10. Закладная

10.1. Значение, действие и свойство закладной	79
10.2. Форма и реквизиты закладной	79
10.3. Безопасность уступки закладной	82
10.4. Залог закладной	84

Раздел 2. Процессуальные нормы по ипотеке

Глава 1. Государственная регистрация ипотеки

1.1. Государственная регистрация как существенное условие договора об ипотеке	85
---	----

1.2. Цель государственной регистрации	85
1.3. Порядок государственной регистрации ипотеки	86
1.3.1. Законодательство по государственной регистрации	86
1.3.2. Основание для государственной регистрации	86
1.3.3. Государственная регистрация ипотеки на основании закона, удостоверение ипотеки на основании закона	87
1.3.4. Заявление о государственной регистрации ипотеки	87
1.3.5. Дата государственной регистрации	87
1.4. Дополнительная государственная регистрация ипотеки при изменении содержания обеспеченного ипотекой обязательства, последующей ипотеки, а также при переходе права собственности на предмет ипотеки или иных вещных прав от ипотекодателя к другому лицу	87
1.5. Внесение соответствующих изменений в государственный реестр залога зданий при исполнении должником обязательства, обеспеченного ипотекой	88
1.6. Предоставление сведений об ипотеке	88

Глава 2. Обращение взыскания (Процессуальная часть)

2.1. Судебный порядок обращения взыскания	89
2.1.1. Обзор	89
2.1.2. Подсудность	89
2.1.3. Компетентный истец	90
2.1.4. Отказ в рассмотрении заявления	90
2.1.5. Процессуальные правила обращения взыскания на заложенное имущество	90
2.1.6. Реализация предмета ипотеки по результатам обращения взыскания	91
2.2. Внесудебный порядок обращения взыскания	93
2.2.1. Способы обращения взыскания во внесудебном порядке	93

Глава 3. Реализация предмета ипотеки

3.1. Публичные торги	96
3.1.1. Организация, организующая публичные торги	96
3.1.2. Порядок проведения публичных торгов	97
3.2. Реализация заложенного имущества на аукционе	101

3.2.1. Основание реализации заложенного имущества на аукционе	101
3.2.2. Специализированная организация по проведению аукциона	101
3.2.3. Порядок проведения аукциона	102
3.3. Распределение суммы	104
3.4. Обращение взыскания на жилье	105

ЧАСТЬ II. СБОРНИК СТАТЕЙ

Особенности обращения взыскания на заложенное имущество в Узбекистане. Нодир ЖУРАЕВ	110
Особенности и вопросы Закона Республики Узбекистан «Об ипотеке». Кацуши ТАНАКА	114
Текущее положение и проблемы реформирования правовой системы залога в Республике Узбекистан (на основе результатов исследования текущей ситуации исполнения Закона «Об ипотеке»). Шуичи МИЯШИТА	135
Статус залогодержателя в деле о банкротстве предприятия-должника. Кие МАТСУШИМА	153
Гражданский кодекс Республики Узбекистан [Извлечение]	165
Закон Республики Узбекистан «О залоге»	178
Закон Республики Узбекистан «Об ипотеке»	201
Указ Президента Республики Узбекистан «О дополнительных мерах по материальной и моральной поддержке молодых семей»	242
Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан «Об утверждении Положения об ипотечном кредитовании жилищного строительства, реконструкции и приобретения жилья»	246

**Министерство юстиции
Республики Узбекистан**

**Японское Агентство Международного
Сотрудничества (JICA)**

**Ипотека:
комментарии и сборник
статей**

Компьютерная верстка Ш. Курбанбаев
Корректор С. Артикова

Подписано в печать 04.09.2008. Формат 60x84¹/₁₆.
Печать офсетная. Печатный лист 16,5.
Тираж 2000 экз. Заказ № 28

Центр правовой информатизации
при Министерстве юстиции Республики Узбекистан.
г. Ташкент, 1000170, ул. Сайилгох, 5

Отпечатано ДП «AVTO-NASHR»
г. Ташкент, 100005, ул. 8-март, 57.