

Результат исследований на 2-м семинаре

«О системе залога»

Результат исследований на 2-м семинаре «О системе залога»

СОДЕРЖАНИЕ

Сравнительная таблица 1 «Система залога стран участников и Японии»	II-3
Сравнительная таблица 2 «Залог зданий или сооружений»	II-18
Сравнительная таблица 3 «Залог заводского оборудования»	II-23
Комментарии Японской стороны	II-29
Образцы контрактов стран участников семинара	
Республика Казахстан	II-35
Республика Таджикистан	II-65
Республика Узбекистан	II-71
Законодательство стран участников семинара и Японии	
Республика Казахстан	II-75
Кыргызской Республики	II-96
Республика Таджикистан	II-110
Республика Узбекистан	II-125
Япония	II-138

Справочные материалы

ЛИСТ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ЗАДАНИЙ	II-147
Отчеты участников семинара	
ЕРКАСОВА Куралай Копеновна (Эксперт Управления правового анализа Юридического департамента Министерства индустрии и торговли Республики Казахстан)	II-149
АКПАНОВА Ажара Эстекбаевна (Заместитель директора Департамента Законодательства Министерства юстиции Республики Казахстан)	II-156
МАУЛЕНКУЛОВ Ерлан Женисбекович (Судья Южно-Казахстанского специализированного межрайонного экономического суда Республики Казахстан)	II-161
ТАШИБЕКОВ Талантбек Нурланович (Ведущий специалист Юридического отдела Управления по делам банкротства Министерства государственного имущества Кыргызской Республик)	II-163
КАЗАКОВ Болсунбек Кумушбекович (Заместитель начальника Контрольно-правового управления Министерства государственного имущества Кыргызской Республики)	II-165
КАЧКЫНАЛИЕВА Динара (Судья межрайонного суда по экономическим делам Чуйской области Кыргызской Республики)	II-167
СУЛТОНОВ Кадриддин Рушанович (Главный специалист Главного управления по законодательству Министерства юстиции Республики Таджикистан)	II-168
ЭШБОВЕВ Джалалиддин Холбутаевич (Главный специалист Юридического отдела Исполнительного аппарата Президента Республики Таджикистан)	II-172
МИРМАХСУМОВ Исмоилбек Мурдобекович (Судья Экономического суда города Душанбе Республики Таджикистан)	II-174
КУРБОНОВ Рамзбек Манаткаримович (Судья Хозяйственного суда города Ташкент Республики Узбекистан)	II-177
КАСИМОВ Музаффар Абдумуталлиевич (Главный специалист договорно-правового управления Государственного комитета Республики Узбекистан по управлению государственным имуществом)	II-183

РАХИМОВ Абдулло Абралович

(Судья Хозяйственного суда Ташкентской области Республики Узбекистан)

II-190

Сравнительная таблица

Сравнительная таблица 1 «Система залога стран участников и Японии»

	Казахстан	Кыргызстан	Таджикистан	Узбекистан	Япония
Способы обеспечения исполнения обязательств	Неустойка, залог, удержание, поручительство, задаток	Неустойка, залог, удержание, поручительство, задаток	Неустойка, залог, удержание, поручительство, задаток	Неустойка, залог, удержание, поручительство, задаток	Залог, поручительство, неустойка, задаток
Виды залога *1 *2	Ипотека, заклад, залог прав (ст. 303 ГК) (Как подвиды залога существуют также залог товаров в обороте (п.1 ст.327 ГК), и твердый залог (п.2ст.303 ГК))	По п.2 ст.325 ГК залог может выступать в виде: 1. залога с передачей заложенной вещи залогодержателю (заклад) (гл.3 Закона о залоге) 2. залога с оставлением заложенной вещи у залогодателя (з. товаров в обороте, ипотека, ипотека предприятия) (гл.4 Закона о залоге) 3. залога прав (гл.5 Закона о залоге)	Ипотека, заклад, залог прав, залог денежных средств, залог вещей в ломбарде (ч.1 ст.362 ГК) (Как подвид залога существует также залог товаров в обороте)	Заклад, ипотека, залог прав (ч.1 ст.265 ГК) (Как подвиды залога существуют также залог товаров в обороте и твердый залог)	Удержание, право на преимущественное удовлетворение в силу закона, заклад, ипотека, залог с передачей права собственности, залог с предварительной регистрацией, «сохранение права собственности» ⁱ , «уступка права на получение исполнения обязательства» ⁱⁱ
Залог	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) (п.1 ст.299 ГК).	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).	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) (ч.1 ст.359 ГК).	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 законами (ч.2 ст.264 ГК).	
Заклад	Вид залога, при котором предмет залога передается во владение залогодержателя	Вид залога, при котором предмет залога передается во владение залогодержателя	Вид залога, при котором предмет залога передается во владение залогодержателя	Вид залога, при котором предмет залога передается в ведение залогодержателя (ч.2	Залогодержатель при закладе имеет право владеть полученной от должника или

	(п.2 ст.303 ГК).	(п.1 ст.24 Закона о залоге)	(ч.2 ст.303 ГК, ст.28 Закона о залоге движимого имущества)	ст.265 ГК)	третьего лица вещью в качестве обеспечения исполнения обязательства, а также имеет право на получение удовлетворения своего требования преимущественно перед другими кредиторами в отношении данной вещи. (ст.342 ГК)
Ипотека	Вид залога, при котором предмет залога остается во владении или пользовании залогодателя или третьего лица (п.1 ст.303 ГК, ст.1 Закона об ипотеке недвижимого имущества).	Способ обеспечения исполнения денежного или выраженного в денеж. форме обязательства под залог права собственности или ин. вещного права на недвижимое имущество (п.1 ст.35 Закона о залоге).	Вид залога, при котором предмет залога остается во владении и пользовании залогодателя и третьего лица (ч.2 ст.362 ГК).	Ипотекой признается залог, предметом которого является недвижимое имущество (ч.3 ст.265 ГК).	Ипотечодержатель вправе получить удовлетворение своего требования преимущественно перед другими кредиторами за счет недвижимого имущества, предоставленного должником или третьим лицом в обеспечение исполнения обязательства без передачи владения им . (ст.369 ГК)
Залог прав *3	При залоге прав предметом залога являются имущественные права, которые могут быть отчужденны, в частности арендные права на предприятия, строения, здания, сооружения, право на долю в имуществе хозяйственного товарищества, долговые требования, авторские, изобретательские и иные имущественные права. Должник заложенного права должен быть уведомлен о залоге. Если закладываемое право подтверждается документом, договор залога может быть оформлен передачей правоустанавливающего	Когда предметом залога является денежный долг, причитающийся залогодателю: Если залогодатель или залогодержатель не извещает дебитора о существовании залога, дебитор, долг к-го передан в залог, возвращает долг путем осуществления выплат залогодателю либо лицу, к-го назначит залогодатель. В случае, когда дебитор извещен об установлении залога, залогодержатель может напрямую получить от дебитора исполнение его обязательства к залогодателю. (п.1 ст.52 Закона о залоге) Когда предметом залога	При залоге прав предметом залога являются имущественные права, которые могут быть отчужденны, в частности арендные права на предприятия, строения, здания, сооружения, право на долю в имуществе хозяйственного товарищества, долговые требования, авторские, изобретательские и иные имущественные права. Должник заложенного права должен быть уведомлен о залоге. Если закладываемое право подтверждается документом, договор залога может быть оформлен передачей правоустанавливающего	Предметом залога могут быть принадлежащие залогодателю права владения и пользования, в т.ч. права арендатора, др. права (требования), вытекающие из обязательств, и иных имущ. права. (ч.1 ст.43 Закона о залоге) 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. (ч.5 ст.43 Закона о залоге) Если должник залогодателя до исполнения залогодателем обязательства, обеспеченного	Обеспечение исполнения обязательств, осуществляемое в виде уступки права требования, принадлежащего должнику. Условием возникновения юридической силы данной формы залога в отношении третьих лиц является извещение об его установлении с указанием даты либо регистрация (только в отношении юр. лиц). Условием возникновения юридической силы в отношении третьего должника является извещение об установлении залога либо согласие данного должника. (ст.467 ГК)

	документа. (п.3 ст.303 ГК)	является договорное обязательство, не являющееся денежным долгом: Такое договорное обязательство удовлетворяется обязуемой стороной согласно договоренности с залогодателем. В таком случае залогодержатель может получить удовлетворение после того, когда любая стоимость по договору переходит во владение залогодателя. Залогодержатель может получить удовлетворение напрямую от обязуемой стороны по договорному обязательству только после того, как залогодержатель направит копию извещения о принудительном взыскании обязуемой стороне, указывающего на то, что залогодержатель осуществляет, в соответствии с настоящим Законом, свое право принудительного взыскания договорного обязательства обязуемой стороны перед залогодателем. (п.2 ст.52 Закона о залоге)	документа. (ч.4 ст.362 ГК)	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.(ч.1 ст.44 Закона о залоге) При получении от своего должника в счет исполнения обязательства денежн.сумм залогодатель обязан по требованию залогодержателя перечислить соответствующие суммы в счет исполнения обязательства, обеспеченного залогом, если иное не установлено договором о залоге. (ч.2 ст.44 Закона о залоге)	
Удержание	Кредитор, у которого находится вещь, подлежащая передаче должнику либо лицу, указанному должником, вправе, в случае неисполнения должником в срок обязательства по оплате этой вещи или возмещению кредитору связанных с нею	Кредитор, у которого находится вещь, подлежащая передаче должнику либо лицу, указанному должником, вправе, в случае неисполнения должником в срок обязательства по оплате этой вещи или возмещению кредитору связанных с нею	Кредитор, у которого находится вещь, подлежащая передаче должнику либо лицу, указанному должником, вправе, в случае неисполнения должником в срок обязательства по оплате этой вещи или возмещению кредитору связанных с нею	Кредитор, у которого находится вещь, подлежащая передаче должнику либо лицу, указанному должником, вправе, в случае неисполнения должником в срок обязательства по оплате этой вещи или возмещению кредитору связанных с нею	Лицо, владеющее вещью другого лица и имеющее право требования, возникшее в связи с этой вещью, вправе удерживать данную вещь до удовлетворения данного требования. (ст.295 ГК) При удержании между

	издержек и других убытков, удерживать ее до тех пор, пока соответствующее обязательство не будет исполнено. (ст.338-1 ГК)	издержек и других убытков, удерживать ее до тех пор, пока соответствующее обязательство не будет исполнено. (ст.342 ГК)	издержек и других убытков, удерживать ее до тех пор, пока соответствующее обязательство не будет исполнено. (ст.388 ГК)	издержек и других убытков, удерживать ее до тех пор, пока соответствующее обязательство не будет исполнено. (ч.1 ст.290 ГК)	коммерческими субъектами нет необходимости наличия взаимосвязи между обеспеченным залогом обязательством и предметом залога. (ст.521 Коммерческого кодекса)
<p>Поручительство (гарантия) (при к-ом в кач-ве поручителя (гаранта) может выступать любой субъект, не ограничиваясь банком и кредит.орг.)</p> <p>*4</p>	<p>В силу гарантии гарант обязывается перед кредитором другого лица (должника) отвечать за исполнение обяз-в этого лица полностью или частично солидарно с должником. (ст.329 ГК)</p> <p>Гарант отвечает перед кредитором в том же объеме, как и должник, включая уплату неустойки, вознаграждения (интереса), судебные издержки по взысканию долга и другие убытки кредитора, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником, если иное не установлено договором гарантии.</p> <p>В силу поручительства поручитель обязуется перед кредитором др. лица (должника) отвечать за исполнение обяз-в этого лица полностью или частично субсидиарно. (ст.330 ГК)</p> <p>Поручитель несет перед кредитором ответственность в пределах суммы, указанной в поручительстве, если иное не предусмотрено условиями поручительства.</p>	<p>По договору поручительства (гарантии) поручитель (гарант) обязывается перед кредитором др. лица отвечать за исполнение последним его обязательства полностью или частично солидарно с должником. (п.1 ст.343 ГК)</p> <p>При неисполнении или ненадлежащем исполнении должником обеспеченного поручительством (гарантией) обязательства поручитель (гарант) и должник отвечают перед кредитором солидарно, если договором поручительства (гарантии) не предусмотрена субсидиарная ответственность поручителя (гаранта) (п. 1 ст.344 ГК).</p>	<p>По договору поручительства поручитель обязывается перед кредитором другого лица отвечать за исполнение последним его обязательства полностью или в части. (ст.390 ГК)</p> <p>Поручитель отвечает перед кредитором в том же объеме, как и должник, включая уплату процентов, возмещение судебных издержек по взысканию долга и других убытков кредитора, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником (ч. 2 ст. 392 ГК).</p>	<p>По договору поручительства поручитель обязывается перед кредитором другого лица отвечать за исполнение последним его обязательства полностью или в части. (ч.1 ст.292 ГК)</p> <p>Предел ответственности поручителя не ограничивается суммой основного обязательства, а покрывает также уплату процентов, компенсацию за нанесенный ущерб (например: расходы, понесенные в результате восстановления нарушенных прав) (ст. 293 ГК).</p>	<p>Поручитель несет ответственность исполнить обязательство должника обеспеченного поручительством обязательства при его неисполнении последним.(ст.446 ГК)</p> <p>Когда поручитель несет солидарную ответственность, он не имеет «права на возражение до предъявления требования должнику»ⁱⁱⁱ и «права на возражение на справку платежеспособности должника»^{iv} .(ст. 454 ГК)</p> <p>В случае обеспечения обязательств, возникших в связи с коммерческой деятельностью должника обеспеченного поручительством обязательства, или в случае, когда само поручительство представляет собой коммерческую деятельность, считается, что поручитель несет солидарную ответственность. (п.2 ст.511 Коммерческого кодекса)</p>

	До предъявления требований к поручителю, несущему субсидиарную ответственность, кредитор должен принять разумные меры к удовлетворению этого требования должником, в частности, путем зачета встречного требования и обращения взыскания в установленном порядке на имущество должника. (статья 332 ГК РК)				
Гарантия (выдаваемая банком или ин. кредитной организацией) *4	Нет отдельной нормы, определяющей данный вид обеспечения.	В силу банковской гарантии банк, иное кредитное учреждение или страховая организация дает по просьбе другого лица письменное обязательство уплатить его кредитору в соответствии с условиями даваемого гарантом обязательства денежную сумму по представлении кредитором письменного требования о ее уплате (п.1 ст.349 ГК).	В силу гарантии банк, ин. кредитн. учреждение или страховая организация (гарант) дают по просьбе др.лица (принципиала) письменное обязательство уплатить кредитору принципала (бенефициару) в соответствии с условиями даваемого гарантом обязательства денежн. сумму по представлении бенефициаром письменного требования о ее уплате (ст.397 ГК). Предусмотренное гарантией обязательство гаранта перед бенефициаром ограничивается уплатой суммы, на которую выдана гарантия (ч.1 ст.406 ГК).	В силу гарантии банк, иное кредитное учреждение или страховая организация (гарант) дают по просьбе другого лица (принципала) письменное обязательство уплатить кредитору принципала (бенефициару) в соответствии с условиями даваемого гарантом обязательства денежную сумму по представлении бенефициаром письменного требования о ее уплате. (ст. 299 ГК РУ) Предусмотренное гарантией обязательство гаранта перед бенефициаром ограничивается уплатой суммы, на которую выдана гарантия (ч.1 ст. 308 ГК). Предусмотренное гарантией обязательство гаранта перед бенефициаром не зависит в отношениях между ними от того основного обязательства, в обеспечение исполнения которого она выдана, даже	Нет отдельной нормы, определяющей данный вид обеспечения.

				если в гарантии содержится ссылка на это обязательство (ст. 301 ГК).	
Неустойка	Неустойкой признается определенная законодательством или договором денежн. сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков. (ст.293 ГК)	Неустойкой признается определенная законодательством или договором денежная сумма или ин. установленная в договоре имущ. ценность, которую должник обязан уплатить или передать кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков. (ст.320 ГК)	Неустойкой признается определенная законодательством или договором денежн. сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков. (ч.1 ст.355 ГК)	Неустойкой признается определенная законодательством или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причиненные ему убытки. (ст.260 ГК)	Стороны вправе предварительно договориться о сумме возмещения ущерба, возникающего вследствие неисполнения обязательства. В данном случае суд не может увеличить или уменьшить данную сумму. (ст.420 ГК)
Задаток	Задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения. (ст. 337 ГК РК)	Задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения. (ст.354 ГК)	Задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения. (ст.409 ГК)	Задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения. (ст.311 ГК)	В случае выдаче покупателем продавцу задатка стороны вправе расторгнуть договор до того, как одна из сторон не приступит к исполнению договора, путем отказа покупателем от суммы выданного задатка либо путем уплаты продавцом покупателю двукратной суммы выданного задатка (ст.557 ГК). Если доказано иное, такую выплату можно считать как доказательство заключения договора («задаток в доказательство заключения договора»), или есть случай, когда она считается неустойкой (штрафом) за неисполнение договора («задаток на случай

					нарушения договора»).
Залог товаров в обороте	<p>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 подукции и т.п.) при условии, что их общая стоимость не становится меньше указанной в договоре о залоге. (п.1 ст.327 ГК)</p> <p>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 или хозяйственного ведения (п. 2 ст. 327 ГК).</p>	<p>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 подукции и т.п.) при условии, что их общая стоимость не становится меньше указанной в договоре о залоге. (п.1 ст.340 ГК)</p> <p>Товарами в обороте считаются товарно-материальные запасы, сырье, полуфабрикаты и готовая продукция. Можно закладывать такие товары, которым можно дать общее описание, по которому можно установить товар. Договор о залоге товаров в обороте должен содержать общее описание товаров в обороте, являющихся предметом залога. (п.1 ст.34 Закона о залоге)</p>	<p>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 подукции и т.п.) при условии, что их общая стоимость не становится меньше указанной в договоре о залоге. (ч.1 ст.386 ГК)</p>	<p>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 подукции и т.п.) при условии, что их общая стоимость не становится меньше указанной в договоре о залоге (ч.1 ст.288 ГК). Заложенные товары в обороте не передаются залогодержателю (ч.2 ст.269 ГК, ч.2 ст.42 Закона о залоге).</p>	<p>Обеспечение исполнения обязательств, осуществляемое в форме передачи кредитору права собственности на движимое имущество (комплекс имуществ). При исполнении должником обязательства право собственности на движимое имущество возвращается должнику, а в случае неисполнения обязательства в установленный срок право собственности на имущество будет окончательно закреплено за кредитором. В данном случае переход права собственности оформляется либо в виде «перехода права владения на основе волеизъявления владельца»^v либо в виде соответствующей регистрации (только в случае юр. лиц)</p>
Твердый залог	<p>Предмет залога может быть оставлен у залогодателя под замком и печатью залогодержателя или с наложением знаков, свидетельствующих о залоге. (ст. 303 ГК)</p>	<p>По соглашению залогодержателя с залогодателем предмет залога может быть оставлен у залогодателя под замком и печатью залогодержателя (твердый залог) (п.1 ст.34 Закона о залоге).</p>	<p>Предмет залога может быть оставлен у залогодателя под замком и печатью залогодержателя или с наложением знаков, свидетельствующих о залоге (ч.2 ст.367 ГК).</p>	<p>Предмет залога может быть оставлен у залогодателя под замком и печатью залогодержателя или с наложением знаков, свидетельствующих о залоге (ч.3 и 4 ст.269 ГК).</p>	
Предмет залога	<p>Предметом залога может быть всякое имущество, в том</p>	<p>Предметом залога может быть всякое имущество, в том</p>	<p>Предметом залога может быть всякое имущество, в том</p>	<p>Предметом залога может быть всякое имущество, в том</p>	<p>Предметом залога может быть всякое имущество, в том</p>

	<p>числе вещи и имущественные права (требования), за исключением вещей, изъятых из оборота (ч.2 ст.116 ГК), требований, неразрывно связанных с личностью должника, в частности требований об алиментах, возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, и иных прав, уступка к-ых другому лицу запрещена законодательными актами (п.1 ст.301 ГК). Залог отдельных видов имущества, в частности, имущества граждан на которое не допускается обращение взыскания, может быть законом запрещен или ограничен. (п.3 ст.301 ГК)</p>	<p>числе вещи и имущественные права (требования), за исключением имущества, изъятого из гражд. оборота, прав, носящих личный характер (право на получение зарплаты и т.д.), требований, неразрывно связанных с личностью кредитора (требования об алиментах и т.д.), имущества, приватизация которого запрещена или в отношении которого предусмотрена обязательная приватизация, имущ-ва, на которое не может быть обращено взыскание. Залог отдельных видов имущества, в частности, имущества граждан на которое не допускается обращение взыскания, может быть законом запрещен или ограничен (ч.1 ст.325 ГК).</p>	<p>числе вещи и имущественные права (требования), за исключением вещей, изъятых из оборота (ч.2 ст.141 ГК), требований, неразрывно связанных с личностью должника, в частности требований об алиментах, возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, и ин. прав, уступка к-ых другому лицу запрещена законодательными актами (ч.1 ст.360 ГК). Залог отдельных видов имущества, в частности, имущества граждан на которое не допускается обращение взыскания, может быть законом запрещен или ограничен (ч.3 ст.360 ГК).</p>	<p>числе вещи и имущественные права (требования) за исключением имущества, изъятого из гражданского оборота, требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности, требований о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, об алиментах и ин. требований, уступка которых другому лицу законом запрещена (ч.1 ст.267 ГК).</p> <p>Залог отдельных видов имущества граждан, на которые не допускается обращение взыскания, может быть законодательством запрещен или ограничен. (ч.2 ст.267 ГК)</p> <p>Перечень объектов, в отношении которых вследствие их исторической, культурной или иной ценности, либо по соображениям гос. безопасности применение ипотеки не допускается, устанавливается Каб. министров РУз (ч.4 ст.5 Закона о залоге, ч.2 ст.9 Закона об ипотеке).</p>	<p>числе вещи и имущественные права (требования).</p> <p>Есть определенные виды им-ва, к-ые не могут быть предметом залога, в зависимости от вида залога.</p> <p>Право на получение пенсии не может быть предметом залога.</p>
<p>Распространение права залога</p>	<p>На принадлежность и неразделимые плоды: Распространяется, если иное не предусмотрено договором или законодательством. (п.1 ст.309 ГК) На плоды, продукцию и доходы, полученные в рез-те</p>	<p>На принадлежность: Распространяется, если иное не предусмотрено договором (п.1 ст.327 ГК). На плоды, продукцию и доходы, полученные в рез-те использования п.з.: Распространяется, если иное</p>	<p>На принадлежность: Распространяется, если иное не предусмотрено договором (ч.1 ст.369 ГК). На плоды, продукцию и доходы, полученные в рез-те использования п.з.: Распространяется, если иное</p>	<p>На принадлежность: Распространяется, если иное не предусмотрено договором (ч.1 ст.272 ГК). Распространяется, если договором или законодательством не предусмотрено иное. (ч.3 ст.5</p>	<p>На принадлежность: Распространяется, если иное не предусмотрено договором. (ст.370 ГК) На плоды: В случае неисполнения обеспеченного ипотекой обязательства ипотека распространяется на</p>

	<p>использования п.з.: Не распространяется, если иное не предусмотрено договором и законодательством. (п.1 ст.309 ГК)</p> <p>На страховое возмещение: Право залога распространяется также на страховое возмещение за утрату или повреждение заложенного имущества. (п.1 ст.299 ГК)</p> <p>При ипотеке предприятия или ин.имущ.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. (п.2 ст.309 ГК)</p> <p>При изъятии, реквизиции или национализации предмета залога для государственных нужд и предоставлении залогодателю другого имущества право залога распространяется на предоставленное взамен имущество (ст.324 ГК).</p>	<p>не предусмотрено договором (п.1 ст.327 ГК).</p> <p>На страховое возмещение: Право залога распространяется также на страховое возмещение за утрату или повреждение заложенного имущества. (п.1 ст.324 ГК)</p> <p>При ипотеке предприятия или ин.имущ.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. (п.2 ст.327 ГК)</p> <p>При изъятии, реквизиции или национализации предмета залога для государственных нужд и предоставлении залогодателю другого имущества право залога распространяется на предоставленное взамен имущество (п.1 ст.16 Закона о залоге).</p>	<p>не предусмотрено договором (ч.1 ст.369 ГК).</p> <p>На страховое возмещение: Право залога распространяется также на страховое возмещение за утрату или повреждение заложенного имущества. (ч.1 ст.359 ГК)</p> <p>При ипотеке предприятия или ин.имущ.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. (ч.2 ст.369 ГК)</p> <p>При изъятии, реквизиции или национализации предмета залога для государственных нужд и предоставлении залогодателю другого имущества право залога распространяется на предоставленное взамен имущество (ст.383 ГК).</p>	<p>Закона о залоге)</p> <p>На неразделимые плоды: Распространяется, если иное не предусмотрено договором или законодательством.</p> <p>На плоды, продукцию и доходы, полученные в результате использования п.з.: Не распространяется, если договором не предусмотрено иное (ч.2 ст.272 ГК, ч.3 ст.5 Закона о залоге).</p> <p>На страховое возмещение: Право залога распространяется также на страховое возмещение за утрату или повреждение заложенного имущества. (ч.3 ст.264 ГК, ч.2 ст.24 Закона об ипотеке)</p> <p>При ипотеке предприятия или ин.имущ.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. (ч.3 ст.272)</p> <p>При изъятии, реквизиции или национализации предмета залога для государственных нужд и предоставлении залогодателю другого имущества право залога распространяется на</p>	<p>плоды, получаемые от ипотечной недвижимости, возникающие после такого неисполнения . (ст.371 ГК)</p> <p>На страховое возмещение: Право залога распространяется на страховое возмещение за утрату или повреждение предмета залога (ст.372, п.1 ст.304 ГК)</p>
--	---	---	---	--	--

				предоставленное взамен имущество (ч.1 ст.285 ГК).	
Оценка стоимости предмета залога *5	В соответствии со ст. 307 ГК в договоре о залоге обязательно указывается предмет залога и его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом. Как правило оценку проводят частные независимые оценочные организации по выбору банка. При обращении взыскания на заложенное имущество оценка также производится независимыми оценочными организациями при судебной реализации по требованию судoisполнителей, а при внесудебном порядке по инициативе организатора торгов	Законодательством КР не предусмотрен обязательный порядок проведения оценки предоставляемого в залог имущества и прав. Оценка проводится по согласованию сторон, или можно поручить оценку самостоятельному оценщику.	В договоре о залоге должны быть указаны предметы залога и его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом (ст.368 ГК). Оценка предмета залога определяется по согласованию сторон, если иное не предусмотрено законом. Оценку проводят Уполномоченный орган – государственный орган, осуществляющий лицензирование и контрольные функции, а также руководство в области оценочной деятельности. (Государственное Унитарное предприятие по оценке государственных Комитета по инвестициям и управлению государственным имуществом.	В договоре о залоге должны быть указаны предмет залога и его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом. (ст.271 ГК) Оценка проводится по согласованию сторон или проведением оценки в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности. Согласно п.23 Постановления Пленума ВХС РУз за №13/150 ОТ 22.12.2006г. «О некоторых вопросах применения норм гражданского законодательства об обеспечении исполнения обязательств вытекающих из кредитных договоров» при обращении взыскания на предмет залога в судебном порядке в решении суда должны указываться наименования и место нахождения заложенного имущества, его начальная продажная цена в размере указанном в договоре. В случае возникновения спора по стоимости заложенного имущества, она определяется на основании заключения специалиста (эксперта), который назначается по ходатайству сторон.	При заключении договора о залоге согласование между сторонами оценочной стоимости предмета залога не является обязательным.
Виды обязательств, обеспечиваемых	На практике залог используют для обеспечения	Залог может быть установлен в обеспечение обязательства	Обязательство по кредитному договору, по договору займа	Залогом может быть обеспечено исполнение	Любые денежные обязательства.

залогом	исполнения денежных обязательств по договору займа (кредита), в основном для обеспечения возврата банковских кредитов. Помимо обязательств по займам денег залогом могут быть денежные обязательства, основанные на любом возмездном договоре, таких, как договор об аренде, возмездном предоставлении работ, подряде и т.д.	по кредитному договору, договору займа или иного денежного или выраженного в денежной форме обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, причинении вреда и прочих договорах с рассрочкой исполнения обязательств, если иное не предусмотрено законом (п.1 ст.9 Закона о залоге).	или иное обязательство, в том числе обязательство, основанное на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре или причинении вреда (ст.4 Закона об ипотеке). Залог может быть установлен в обеспечение денежного или выраженного в денежной форме обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде и прочих договорах с рассрочкой исполнения обязательств, если иное не предусмотрено законом или договором (ч.1 ст.6 Закона о залоге движимого имущества).	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) (ст.1 Закона о залоге). Обязательство должно быть выражено в денежных единицах (в национальной или иностранной валюте).	
Владение, использование, содержание заложенного имущества	Заклад: Имущество передается во владение залогодержателя. Договором может быть предусмотрено оставление предмета залога у залогодателя под замком и печатью (твердый залог). (п.2 ст.303 ГК) Ипотека (п.1 ст.303 ГК, п.4 ст.1 Закона об ипотеке недвижимого имущ-ва), залог товаров в обороте (п.1 ст.327 ГК): Предмет залога остается во владении залогодателя.	Заклад: Имущество передается во владение залогодержателя. Соглашением сторон может быть предусмотрено оставление предмета залога у залогодателя под замком и печатью (твердый залог). Индивидуально определенная вещь может быть оставлена во владении залогодателя с наложением знаков, свидетельствующих окладе. (п.2 ст.24 Закона о залоге) Ипотека, залог товаров в обороте, ипотека предприятия: Предмет залога остается во владении залогодателя. (ст.30 Закона о залоге) Возможна передача	Заклад: Имущество передается во владение залогодержателя. (ч.3 ст.362 ГК) Твердый залог: Договором может быть предусмотрено оставление предмета залога у залогодателя под замком и печатью (ч.1 ст.367 ГК). Ипотека (ч.1 ст.362 ГК), залог товаров в обороте (ч.1 ст.386 ГК): Предмет залога остается во владении залогодателя.	Заклад: Имущество передается в ведение залогодержателя. (ч.2 ст.265 ГК) Ипотека, залог товаров в обороте (ч.2 ст.269, ч.1 ст.288 ГК, ст.4 Закона об ипотеке): Имущество остается во владении залогодателя. Предмет ипотеки может находиться у залогодержателя, если это указано в договоре об ипотеке (ч.2 ст.10 Закона об ипотеке). Твердый залог: Предмет залога может быть оставлен у залогодателя с наложением знаков, свидетельствующих о залоге (ч.4 ст.264 ГК)	Заклад: Имущество передается во владение залогодержателя. (ст.342 ГК) Ипотека (ст.369 ГК), залог движимого имущ-ва с передачей права собственности: Предмет ипотека остается во владении залогодателя, а предмет залог движимого имущ-ва с передачей права собственности де-юре переходит во владение залогодержателя и считается, что залогодатель владеет им в пользу залогодержателя. («переход права владения на основе волеизъявления владельца»)

		предмета залога во владение ипотекодержателя. (п.1 ст.35 Закона о залоге)			
Условия для возникновения залога	<p>Договор о залоге должен быть заключен в письменной форме (п.2 ст.307 ГК), к-ый должен быть подписан ипотекодателем и ипотекодержателем, а также должником, когда ипотекодатель не является должником обеспечиваемого залогом обязательства, и подлежит гос.регистрации (пп.1 и 2 ст. 6 Закона об ипотеке)</p> <p>Ипотека возникает с момента гос.регистрации договора (ч.2 ст.10 Закона об ипотеке)</p> <p>Право залога движимого имущества, подлежащего обязательной государственной регистрации, возникает с момента регистрации залога движимого имущества в органе, осуществляющем регистрацию данного имущества.</p>	<p>При залоге, подлежащем регистрации – с момента регистрации, залог, неподлежащий регистрации – с момента передачи предмета залога, а когда предмет залога не подлежит передаче – с момента заключения договора (п.5 ст.328 ГК)</p> <p>Залог недвижимости: Заключение договора об ипотеке в письменной форме, нотариальное удостоверение и гос. регистрация договора (п.2 и п.3 ст.328 ГК)</p> <p>Залог движим. имущ-ва: Заключение договора о залоге в письменной форме. Если договор, установивший основное обязательство, нотариально удостоверен, то договор о залоге движ. имущества тоже подлежит нотариальному удостоверению. (пп.2 и 4 ст.368 ГК) → Нарушение данного правила влечет недействительность договора (п.4 ст.328 ГК).</p>	<p>Залог возникает в силу договора или на основании закона. (ч.3 ст.359 ГК)</p> <p>В отношении имущ-ва, надлежащего передаче залогодержателю, право залога возникает с момента передачи имущ-ва. (ч.1 ст.370 ГК)</p> <p>В соответствии со ст. 362 ГК 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.</p> <p>Залог движим. имущ-ва: Заключение договора о залоге в письменной форме и его нотариальное удостоверение (чч.2 и 4 ст.368 ГК).</p> <p>Ипотека: Заключение договора в письменной форме, его нотариальное удостоверение и государственная регистрация (чч.2, 3 и 4 ст.368 ГК)</p>	<p>Залог возникает в момент заключения договора о залоге, а когда залог подлежит нотариальному удостоверению – в момент удостоверения, когда договор о залоге подлежит регистрации – в момент регистрации, когда законом или договором предусмотрена передача предмета залога залогодержателю – в момент его передачи (ст.270 ГК)</p> <p>Ипотека: Заключение договора об ипотеке в письменной форме, нотариальное удостоверение и гос. регистрация договора (ст.12 Закона о залоге).</p>	<p>Залог возникает между сторонами с момента заключения договора о залоге (ст.176 ГК). Но в случае залога недвижимого имущества и др. необходима регистрация залога для того, чтобы он имел юридическую силу в отношении третьих лиц. (ст.177 ГК)</p>
Нотариальное удостоверение и регистрация залога *6	<p>Нотариальное удостоверение ипотечного договора осуществляется по желанию сторон (п.3 ст.6 Закона об ипотеке недвижимого имущества).</p> <p>Договор об ипотеке</p>	<p>Договор о залоге недвижимого имущества должен быть нотариально удостоверен и подлежит государственной регистрации (п.3 ст.328 ГК).</p> <p>Договор о залоге движимого имущества, обеспечивающий</p>	<p>Ипотека подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество (органы юстиции по</p>	<p>Договор об ипотеке (включая последующие) должен быть нотариально удостоверен и подлежит государственной регистрации. (ст.12 Закона об ипотеке)</p> <p>Право собственности и</p>	<p>Нотариальное удостоверение ипотечного договора не носит обязательный характер.</p> <p>Залог недвижимого имущества и др. должны быть зарегистрированы в регистрационном органе, в</p>

	<p>недвижимого имущества подлежит гос. регистрации. Сделки, подлежащие гос. регистрации, считаются совершенными после их гос. регистрации (ст. 155, ст. 308 ГК, ст 6 Закона об ипотеке недвижимого имущества). Регистрацию проводят органы юстиции.</p> <p>В соответствии со статьей 8 Закона о регистрации залога движимого имущества регистрация залога движимого имущества устанавливает очередность (дату) удовлетворения требования залогодержателя по отношению к требованиям других залогодержателей, претендующих на данное имущество залогодателя, в соответствии с положениями Гражданского кодекса Республики Казахстан и других законодательных актов.</p>	<p>обязательства на сумму свыше 250 расчетных показателей (25 тыс сомов или примерно 550 \$), подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации.</p> <p>Регистрацию недвижимого имущества осуществляет регистрирующий орган по месту нахождения недвижимого имущества.</p>	<p>состоянию на 17 декабря 2009 г.) (пп.2-4 ст.368 ГК, ст.14 Закона об ипотеке)</p>	<p>другие вещные права на недвижимость, возникновение, переход, ограничение и прекращение этих прав подлежат государственной регистрации (ст. 84. ГК). Договор об ипотеке должен быть зарегистрирован в порядке, установленном для регистрации сделок с соответствующим имуществом.</p> <p>Согласно п.2 Постановления КМ РУз от 02.06.1997г. за №278 ведение госкадастра недвижимости и сделок с ней возложено на управления по земельным ресурсам и госкадастра по месту нахождения недвижимости.</p>	<p>ведении которого находится данный предмет залога, для того, чтобы он имел юридическую силу в отношении третьих лиц. (ст.177 ГК)</p> <p>Есть случаи, когда такая регистрация необходима и для залога движимого имущества для возникновения юр. силы в отношении третьих лиц. Регистрация недвижимого имущества проводится в регистрационном органе по месту нахождения данного имущества (в местном управлении министерства юстиции).</p>
<p>Уведомление об установлении залога *3</p>	<p>Должник по праву требования, на которое установлен залог, должен быть уведомлен о состоявшемся залоге. (ст. 303 ГК РК)</p>	<p>В случае, когда предмет залога является денежный долг, причитающийся залогодателю, залогодатель не обязан, за исключением случаев, предусмотренных законодательством, уведомлять своего дебитора, что его долг передан в залог. (п.1 ст.52 Закона о залоге)</p>	<p>В случае, когда предмет залога является денежный долг, причитающийся залогодателю, залогодатель не обязан, за исключением случаев, предусмотренных законодательством, уведомлять своего дебитора, что его долг передан в залог (ст.38 Закона о залоге движимого имущества).</p>	<p>При залоге прав залогодатель обязан уведомить своего должника о состоявшемся залоге прав. (ч.5 ст.43 Закона о залоге)</p>	<p>(При залоге права требования) данный установление залога права требования не будет иметь юридической силы в отношении должника и иных третьих лиц, если не будет осуществляться уведомление должника об данном установлении или получение его согласия на это. (ст.467 ГК)</p> <p>Заклада права требования, принадлежащего</p>

					определенному кредитору ^{vi} , не будет иметь юридической силы в отношении обязуемой стороны по договорному обязательству и иных третьих лиц, если не будет осуществляться уведомление обязуемой стороны по договорному обязательству об установлении залога или выявлении его познания в этом . (ст.364 ГК)
Основание обращения взыскания на имущество *7	Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по обстоятельствам, за которые должник отвечает (п.1 ст.317 ГК).	Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, в т.ч. и неисполнение требования залогодержателя о досрочном исполнении обязательства (на основании ст.56 Закона о залоге) (п.1 ст.334 ГК, ст.55 Закона о залоге).	Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по обстоятельствам, за которые должник отвечает. (ч.1 ст.377 ГК)	Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по обстоятельствам, за которые должник отвечает. (ч.1 ст.279 ГК)	Неисполнение обязательства по обстоятельствам, за которые должник отвечает.
Порядок обращения взыскания *8	Судебный или внесудебный порядок, если он предусмотрен договором (ст.318 ГК) Реализация заложенного имущества осуществляется путем его продажи через публичные торги (п.1 ст.319 ГК). В торгах могут принимать участие любые юр. и физ. лица, в т.ч. залогодатель и залогодержатель.(п.4 ст.319 ГК) В случае, если договором предусмотрено обращение взыскания во внесудебном порядке, залогодержатель обязан произвести	В соответствии со ст.58 Закона КР «О залоге» для возбуждения процедуры взыскания на предмет залога во внесудебном или в судебном порядке залогодержатель должен составить извещение о начале процедуры взыскания на предмет залога и вручить письменное извещение должнику. Согласно п.1 ст 335 ГК КР удовлетворение требований залогодержателя за счет заложенного имущества без обращения в суд допускается на основании нотариально удостоверенного соглашения залогодержателя с залогодателем. Однако	Судебный и внесудебный порядок (п.1 ст.378 ГК). Если законом не предусмотрено иное, обращение взыскания на предмет залога во внесудебном порядке осуществляется на основе договора о залоге или соглашения, предусматривающего такой порядок (ч.3 ст.378 ГК) Согласно ч. 4. Ст. 378 ГК РТ Даже, если внесудебный порядок обращения взыскания на предмет залога установлен договором о залоге либо отдельным соглашением, должник вправе обратиться в суд с иском об	Судебный порядок и внесудебный порядок в случае, если он предусмотрен договором или нотариально удостоверенным соглашением, заключенным после возникновения основания обращения взыскания (ч.1 ст.37 Закона об ипотеке) Данное соглашение о внесудебном обращении взыскания на заложенное имущество не лишает права ни одну из сторон обратиться в суд, так как судебная защита гарантирована Конституцией РУз (ст.44), ст. 1 ХПК РУз.	Исполнительное производство осуществляется судом или судебным исполнителем на основе заявления. (ст.2 Гражданского исполнительного кодекса) Обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество осуществляется путем реализации заложенного недвижимого имущества на торгах либо обращения взыскания на доходы от заложенного недвижимого имущества. (ст.180 ГИК)

	реализацию во внесудебном порядке. (318 ГК РК)	следует отметить, что в соответствии с законодательством КР допускается решение данного вопроса в судебном порядке даже в том случае, когда вначале был предусмотрен внесудебный порядок, если в стадии обращения взыскания стороны не могут достичь согласия.	оспаривании оснований обращения взыскания на предмет залога.		
--	--	--	--	--	--

Сравнительная таблица 2 «Залог зданий или сооружений»

АО «А» получил в банке «L» кредит на сумму в эквиваленте 30 000 ам. долл. на 3 года под 12% годовых (договор займа). Для обеспечения возврата основной суммы займа и выплаты процентов было заложено принадлежащее АО «А» здание (здание головного офиса общества) (договор о залоге).

	Казахстан	Кыргызстан	Таджикистан	Узбекистан	Япония
Виды залога, которые могут быть установлены в данной ситуации.	Ипотека (п.1 ст.299 ГК, Закон об ипотеке недвижимости) . Возможно использование заклада (ст.303 ГК) и твердого залога, но они фактически не используются.	Ипотека (п.2 ст.35 Закона о залоге)	Ипотека (ст.359 и ст.362 ГК)	Ипотека (ч.3 ст.265 ГК, ст.3 и ст.57 Закона об ипотеке)	Ипотека. (п.1 ст.369 ГК) Хотя законодательство не исключает возможность использования таких институтов, как заклад (ст.ст.356-361 ГК), залог с передачей права собственности на предмет залога , предварительная регистрация на основе предварительного договора об отступном др.(Закон о договоре залога с предварительной регистрацией), они практически не используются, когда в качестве кредитора выступает банк.
Стороны договора займа	Банк «L» (кредитор) и АО «А» (должник) (ст.715 ГК)	Банк «L» (кредитор) и АО «А» (должник) (ст.724, ст.734 ГК)	Банк «L» (кредитор) и АО «А» (должник) (ст.839 ГК)	Банк «L» (кредитор) и АО «А» (должник) (ст.732, ст.744 ГК)	Банк «L» (кредитор) и АО «А» (должник)
Стороны договора о залоге	Банк «L» (залогодержатель) и АО «А» (залогодатель)	Банк «L» (залогодержатель) и АО «А» (залогодатель) (ст.3 Закона о залоге)	Банк «L» (залогодержатель) и АО «А» (залогодатель) (ст.359 ГК)	Банк «L» (залогодержатель) и АО «А» (залогодатель) (ст.3 Закона об ипотеке)	Банк «L» (залогодержатель) и АО «А» (залогодатель)
В случае, когда собственником здания является физическое лицо г-н «В», являющееся руководителем АО «А»					
Стороны договора займа	Банк «L» (кредитор) и АО «А» (должник) (ст.715 ГК)	Банк «L» (кредитор) и АО «А» (должник) (ст.724, ст.734 ГК)	Банк «L» (кредитор) и АО «А» (должник) (ст.839 ГК)	Трехсторонний договор с участием Банка «L» (залогодержателя), Руководителя «В» (залогодателя) и АО «А»	Банк «L» (кредитор) и АО «А» (должник)

Стороны договора о залоге *9	Трехсторонний договор с участием Банка «L» (залогодержателя), Руководителя «В» (залогодателя) и АО «А» (должника) (ст. 6 Закона об ипотеке недвижимого имущества)	Банк «L» (залогодержатель) и руководитель «В» (залогодатель) (ст.3 Закона о залоге) Законодательством Кыргызской Республики не предусмотрен обязательное заключение трехстороннего договора о залоге, однако на практике, как правило, заключается трехсторонний договор о залоге, сторонами которого будут являться кредитор, заемщик и залогодатель.	Банк «L» (залогодержатель) и руководитель «В» (залогодатель) (ст.359 ГК)	(должника) Банк «L» (залогодержатель), руководитель «В» (вещный поручитель) и АО «А» (должник) Необходимость заключения в данном случае трехстороннего договора обусловлена нормами, установленными ст.271 ГК Руз, ст.9 Закона Руз «Об ипотеке», а также ст.44 Закона Руз «О нотариате».	Банк «L» (залогодержатель) и руководитель «В» (залогодатель)
Момент вступления в силу договора о залоге	Договор о залоге недвижимости вступает в силу с момента его государственной регистрации (ст. 118, ст.308 ГК). Ипотечный договор подлежит государственной регистрации (ст. 6 Закона об ипотеке недвижимого имущества).	Договор о залоге, подлежащий обязательной регистрации, вступает в силу с момента государственной регистрации (ст.328 ГК и ст.10 Закона о залоге).	Договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом (ч.3 ст. 465 ГК).	В момент государственной регистрации (ст.84, ст.111, ст.366 ГК, ч.2 ст.12 Закона об ипотеке, ст.11 Закона о залоге)	Между сторонами - в момент заключения договора. (ст.176 ГК) Для того, чтобы он имел юридическую силу в отношении третьих лиц, необходима регистрация залога. (ст.177 ГК)
У какой из сторон находится заложенное имущество?	У АО «А» (ст.303 ГК)	У АО «А» (п.2 ст.35 Закона о залоге)	У АО «А» (ст.362, п.1 ст.367 ГК, ст.2 Закона об ипотеке)	У АО «А» (ч.1 ст.269 ГК, ч.2 ст.4 Закона об ипотеке)	У АО «А» (п.1 ст.369 ГК)
Право частной собственности на землю	Допускается	Допускается	Не допускается	Не допускается	Допускается
Право на земельный участок, на котором находится предмет залога *10	Право на земельный участок не делимо от права на здание, находящееся на нем. Ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору права на земельный участок, на котором находится это	Право залога распространяется на земельный участок, занятый этим объектом, и на часть земельного участка, необходимую для его использования. При этом право залога не распространяется на другие	Ипотека зданий и сооружений допускается только с одновременным залогом по тому же договору об ипотеке прав на земельный участок, на котором находятся эти здания либо сооружения, или части данного участка, функционально	Ипотека зданий и сооружений допускается только с одновременным залогом по тому же договору об ипотеке прав на земельный участок, на котором находятся эти здания либо сооружения, или части данного участка, функционально	Возможен залог здания в отдельности от земельного участка, на котором оно находится. (ст.370 ГК) В случае, когда земельный участок и здание на нем принадлежали тому же самому собственнику, затем в результате реализации права

	<p>здание или сооружение, либо на часть этого участка, функционально обеспечивающего закладываемый объект.(ст. 309 ГК)</p> <p>В соответствии со статьей 25 Закона «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» одним из оснований отказа в приеме документов, поступающих на государственную регистрацию, является представление заявителем документов, форма и содержание которых не соответствует законодательству РК. Соответственно, отсутствие в договоре описания права на земельный участок, на котором находится предмет залога, свидетельствует о нарушении вышеуказанных норм ГК, что будет являться основанием для отказа в регистрации приема документов.</p>	<p>участки. (абз. 2 п. 3 ст. 327 ГК)</p> <p>В случае если в договор о залоге не было включено описание право на земельный участок, регистрирующий орган не принимает к регистрации договор залога недвижимого имущества.</p>	<p>обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащего ипотекодателю права аренды данного участка или его соответствующей части. (ч.2 ст. 45 Закона об ипотеке).</p>	<p>обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащего ипотекодателю права аренды данного участка или его соответствующей части. (ч.4 ст.272 ГК, ст. 57 Закона об ипотеке).</p> <p>Если в договоре ипотеки не отражена норма о земельном участке, на котором находится недвижимое имущество, то данный договор не будет нотариально удостоверен, без чего госрегистрация не возможна. Однако если предположить, что договор нотариально удостоверен, то данное обстоятельство (не отражение земельного участка в договоре) является основанием для признания сделки недействительной применительно к ст. 116 ГК РУз.</p>	<p>ипотекодержателя собственником здания стало отличающееся от собственника земельного участка лицо, считается, что установлен сервитут (суперфиций) на земельный участок, на котором находится здание. (сервитут или суперфиций в силу закона, ст.388 ГК)</p>
<p>Продажа предмета залога третьему лицу</p> <p>*11</p>	<p>Если иное не предусмотрено законодательными актами или договором и не вытекает из существа залога, залогодатель вправе отчуждать предмет залога в собственность, в хозяйственное ведение или в оперативное управление, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу либо иным образом распоряжаться им только с согласия</p>	<p>Если иное не предусмотрено договором, залогодатель вправе отчуждать предмет залога только с согласия залогодержателя.(п.2 ст.332 ГК, ст.15 Закона о залоге)</p>	<p>Если иное не предусмотрено законодательными актами или договором и не вытекает из существа залога, залогодатель вправе отчуждать предмет залога в собственность, в хозяйственное ведение или в оперативное управление, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу либо иным образом распоряжаться им только с согласия</p>	<p>Если иное не предусмотрено законодательными актами или договором и не вытекает из существа залога, залогодатель вправе отчуждать предмет залога в собственность, в хозяйственное ведение или в оперативное управление, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу либо иным образом распоряжаться им только с согласия</p>	<p>Такая продажа законодательством не запрещена, хотя на практике, как правило, в договоре о залоге указывается обязанность уведомления другой стороны об этом.</p>

	залогодержателя.(ст. 315 ГК)		залогодержателя (ч.1 ст.23 Закона об ипотеке).	залогодержателя. Залогодержатель вправе указать требования, предъявляемые к залогодателю и третьему лицу, желающему приобрести имущество, для заключения договора об отчуждении.	
Перезалог *12	Перезалог допускается если он не запрещен предшествующими договорами о залоге. При этом залогодатель обязан сообщить каждому последующему залогодержателю сведения обо всех существующих залогах данного имущества и отвечать за убытки причиненные залогодержателям невыполнением этой обязанности (ст. 311 ГК) Однако, на практике перезалог производится очень редко, поскольку как первый, так и второй залогодержатель не желают рисковать своими залогами.	Перезалог допускается если он не запрещен предшествующими договорами о залоге. (ст. 329 ГК)	Последующий залог допускается, если он не запрещен предшествующими договорами о залоге. (ч.2 ст. 371 ГК)	Последующий залог допускается, с соблюдением условий, предусмотренных ст. 273 ГК РУз, ст. 15 Закона о залоге и ст. 29 Закона об ипотеке. Договор об ипотеке, может быть признан судом недействительным по иску ипотекдержателя по предшествующему договору независимо от того, что ипотекдержатель 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 ипотекдержателя 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 ст.29 Закона РУз «Об ипотеке» не применяются, если сторонами в предшествующем и	Ограничение перезалога не предусмотрено законодательством.

				последующем договорах об ипотеке являются одни и те же лица.	
<p>Форма выражения залога в адрес третьих лиц (Способы, по которым третьи лица могут узнать об установленном залоге)</p> <p>*13</p>	<p>Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней публична (ст.118 ГК). Любое лицо вправе потребовать от регистратора выдачи справки о записи реестра. Третье лицо может потребовать справку у кредитора об обременении имущества залогом, выданную в Центре обслуживания населения.</p> <p>Данная информация согласно Правил предоставления информации из правового кадастра, утвержденные Приказом и.о. Министра юстиции Республики Казахстан от 24 августа 2007 года N 239, предоставляется в течение одного рабочего дня. Отсчет срока предоставления запрашиваемой информации начинается на следующий рабочий день после подачи запроса.</p> <p>Предоставление информации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется на бесплатной основе.</p>	<p>Любое лицо может получить информацию единого государственного реестра прав на недвижимость в соответствии с Законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество (п.2 ст.22 Закона о залоге).</p> <p>За предоставление информации о наличии залога взимается плата, в размере 60 сом за три дня и 100 сом за 1 день.</p>	<p>Регистрация. Республиканская и территориальные организации по государственной регистрации обязаны предоставлять любому (заинтересованному) лицу необходимую информацию только о существующих в момент выдачи информации правах и ограничениях (обременениях) прав на конкретный объект недвижимого имущества. Такая информация предоставляется в виде выписки из регистрационной книги. (ч.1 ст. 29 Закон РТ «О государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него», ст.143 ГК).</p> <p>Выписку из единого реестра можно получить, уплатив государственную пошлину, установленную законодательством.</p>	<p>Любое лицо может получить информацию о регистрации ипотеки и выписку записи реестра (ст.13 Закона об ипотеке)</p> <p>Данная информация предоставляется на безвозмездной основе.</p>	<p>Регистрация. Любое лицо вправе потребовать от регистратора выдачи свидетельства о содержании регистрационных записей. (ст.119 Закона о регистрации недвижимости)</p> <p>При выдаче свидетельства о содержании регистрационной записей взимается госпошлина в размере 1000 иен, а при выдаче свидетельства о кратком содержании рег. записей – 500 иен. (п.2 Правительственного приказа о регистрационной пошлине)</p> <p>Обычно такого типа сведения предоставляются в день принятия соответствующего заявления, хотя законодательством не установлен конкретный срок.</p>

Сравнительная таблица 3 «Залог заводского оборудования»

АО «А» получил в банке «L» кредит на в эквиваленте 30 000 ам. долл. на 3 года под 12% годовых (договор займа). Для обеспечения возврата основной суммы займа и выплаты процентов было заложено принадлежащее АО «А» оборудование, находящееся на его заводе (договор о залоге).

	Казахстан	Кыргызстан	Таджикистан	Узбекистан	Япония
Виды залога, которые могут быть установлены в данной ситуации.	Ипотека. Заклад, если предмет залога может быть передан залогодержателю. В случае, когда предмет залога не передается залогодержателю, можно установить твердый залог с оставлением его у залогодателя под замком и печатью залогодержателя. (ст.303 ГК)	«Залог с оставлением заложенной вещи у залогодателя» (п.2 ст.325 ГК, п.1 ст.30 Закона о залоге)	Залог движимого имущества (ст.4 Закона о залоге движимого имущества). Хотя ГК не исключает применение залога, к данному случаю он не подходит ввиду с ст.28 Закона о залоге движимого имущества.	Залог движимого имущества (ст.267 ГК, ст.5, ст.36 Закона о залоге)	Залог движимого имущества с передачей права собственности. (ст.178 ГК, ст.3 Закона об особенностях ГК, касающихся условий для возникновения юридической силы в отношении третьих лиц и др. при отчуждении движимого имущества и уступке требования) Хотя и предусмотрен заклад движимого имущества (ст.ст. 352-355 ГК), он не подходит к данной ситуации в связи с необходимостью перехода владения предметом залога.
Стороны договора займа	Банк « L » (кредитор) и АО « А » (должник)	Банк « L » (кредитор) и АО « А » (должник) (ст.724, 734 ГК)	Банк « L » (кредитор) и АО « А » (должник) (ст.839 ГК)	Банк « L » (кредитор) и АО « А » (должник)	Банк « L » (кредитор) и АО « А » (должник)
Стороны договора залога	Банк « L » (з-держатель) и АО « А » (залогодатель)	Банк « L » (з-держатель) и АО « А » (залогодатель) (ст.3 Закона о залоге)	Банк « L » (з-держатель) и АО « А » (залогодатель) (ст.359 ГК)	Банк « L » (з-держатель) и АО « А » (залогодатель)	Банк « L » (залогодержатель) и АО « А » (залогодатель)
В случае, когда собственником оборудования является физическое лицо г-н «В», являющееся руководителем АО «А»					
Стороны договора займа	Банк « L » (кредитор) и АО « А » (должник)	Банк « L »(кредитор) и АО « А » (должник) (ст.724, 734 ГК)	Банк « L »(кредитор) и АО « А » (должник) (ст.839 ГК)	Банк « L »(кредитор) и АО « А » (должник)	Банк « L » (кредитор) и АО « А » (должник)
Стороны договора о залоге	Можно заключить трехсторонний договор с участием банка «L» (залогодержателя), руководителя «В» (залогодателя) и АО «А»	Банк « L » (залогодержатель) и руководитель «В» (залогодатель) (ст.3 Закона о залоге) Законодательством	Банк « L » (залогодержатель) и руководитель «В» (залогодатель) (ст.359 ГК)	Банк «L» (з-держатель), АО «А» и руководитель «В» (вещный поручитель, залогодатель) (ст.8 Закона о залоге) или Банк «L»	Банк « L » (залогодержатель) и руководитель «В» (залогодатель)

	<p>(должника), или двусторонний договор между банком «L» (залогодержателем) и руководителем «B» (залогодателем) (ст.305 ГК)</p> <p>* С согласия собственника имущества, АО «А», имеющее право хозяйственного ведения на данное имущество, может выступать в кач-ве залогодателя (ст.305 ГК).</p>	<p>Кыргызской Республики не предусмотрен обязательное заключение трехстороннего договора о залоге, однако на практике как правило, заключается трехсторонний договор о залоге, сторонами которого будут являться кредитор, заемщик и залогодатель.</p>		<p>(залогодержатель) и г-н «B» физическое лицо</p> <p>Необходимо иметь в виду, что для движимого имущества, для которого установлены особые правила (нап. автотранспортные средства) договор должен быть заключен между тремя сторонами, т.е. Банк (залогодержатель), АО (должник) и физическое лицо «B» владелец автомобиля.</p>	
<p>Момент вступления в силу договора о залоге</p>	<p>Между сторонами - в момент заключения договора (ст.310 ГК).</p> <p>Возможна гос. регистрация на добровольной основе.</p> <p>В соответствии со статьей 8 Закона о регистрации залога движимого имущества регистрация залога движимого имущества устанавливает очередность (дату) удовлетворения требования залогодержателя по отношению к требованиям других залогодержателей, претендующих на данное имущество залогодателя, в соответствии с положениями Гражданского кодекса Республики Казахстан и других законодательных актов.</p> <p>Право залога движимого имущества, подлежащего обязательной государственной регистрации,</p>	<p>В соответствии со ст.328 ГК и ст.10 Закона о залоге договор о залоге, подлежащий обязательной регистрации вступает в силу с момента государственной регистрации. Договор о залоге, не требующий обязательной регистрации с момента заключения.</p> <p>Договор о залоге движимого имущества, обеспечивающий обязательство на сумму свыше 250 расчетных показателей (это примерно 550\$) подлежит обязательной регистрации и соответственно вступает в силу с момента регистрации. (например машины , оборудование и т.д.)</p>	<p>В соответствии со ст.457 ГК договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. В соответствии с ч.3 ст.465 ГК договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.</p>	<p>Между сторонами – в момент заключения договора (ст.357 ГК)</p> <p>С момента нотариального удостоверения, если это предусмотрено соглашением сторон (ст.11 Закона о залоге).</p>	<p>Между сторонами - в момент заключения договора. (ст.176 ГК)</p> <p>Для того, чтобы он имел юридическую силу в отношении третьих лиц, необходима передача предмета залога з-держателю (переход права владения на основе волеизъявления з-дателем) или регистрация по его отчуждению. (ст.3 Закона об особенностях ГК, касающихся условий для возникновения юридической силы в отношении третьих лиц и др.при отчуждении движимого имущества и уступке требования, ст.178 ГК)</p>

	<p>возникает с момента регистрации залога движимого имущества в органе, осуществляющем регистрацию данного имущества, если более поздний срок не предусмотрен договором о залоге (или иным договором, содержащим условия залога) или законодательными актами.</p> <p>В соответствии со статьей 4 Закона «О регистрации залога движимого имущества» виды имущества, права собственности и другие права, залоги которого подлежат обязательной регистрации, определяются законодательными актами.</p>				
У какой из сторон находится заложенное имущество?	<p>В случае ипотеки - у АО «А».</p> <p>В случае залога – у Банка «L».</p> <p>В случае твердого залога – у АО «А» под замком и печатью Банка «L» (ст.303 ГК)</p>	У АО «А»	<p>У АО «А». Движимое имущество и не изъятые из гражданского оборота вещи по соглашению сторон могут быть предметом залога с оставлением заложенной вещи у залогодателя. (ч.1 ст.34 Закон о залоге движимого имущества)</p> <p>У Банка «L». Заклад – вид залога, при котором залож. имущество передается залогодателем во владение залогодержателя (ч.3 ст.362 ГК)</p>	У АО «А» (ч.1 ст.269 ГК)	У АО «А». (ст.3 Закона об особенностях ГК, касающихся условий для возникновения юридической силы в отношении третьих лиц и др.при отчуждении движимого имущества и уступке требования)
Продажа предмета залога третьему лицу *14	Если иное не предусмотрено законодательными актами или договором и не вытекает из существа залога, залогодатель вправе отчуждать предмет	Продажа возможна при наличии письменного согласия залогодержателя и прямой оговорки об этом в договоре о залоге либо в	Залогодатель может распоряжаться заложенным имуществом путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в	- Если иное не предусмотрено законом или договором и не вытекает из существа залога, залогодатель вправе отчуждать предмет залога,	АО «А» не вправе продать предмет залога третьему лицу, поскольку в данный момент его собственником является банк «L».

	залога в собственность, в хоз. ведение или в оперативное управление, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу либо иным образом распоряжаться им только с согласия залогодержателя. (ст.315 ГК)	соглашении об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке, заключенном одновременно с договором о залоге или в последующем соглашении залогодателя с залогодержателем. (п.1 ст.15 Закона о залоге)	имущество хозяйственных товариществ или обществ либо в качестве паевого взноса в имущество кооператива, или иным способом лишь с письменного согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено Законом, договором или не вытекает из существа залога. (п.1 ст.16 Закона о залоге движимого имущества)	передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу, либо иным образом распоряжаться им только с согласия залогодержателя. Залогодержатель вправе указать свои условия залогодателя и третьему лицу, намеревающемуся приобрести оборудование, для заключения договора отчуждения оборудования.	
Форма выражения залога в адрес третьих лиц (Способы, по которым третьи лица могут узнать об установленном залоге)	Регистрация движимого имущества носит добровольный характер, в случае, если имущества было зарегистрировано, сведения о регистрации залога движимого имущества являются доступными для всех юридических и физических лиц, если иное не предусмотрено законодательными актами. По заявлению любого лица регистрирующий орган обязан предоставить информацию в форме выписки из реестра регистрации залога. (ст.18 Закона о регистрации залога движимого имущества) При отсутствии в реестре сведений о залоге движимого имущества можно спросить у сторон залогового договора.	Любое лицо может получить информацию из Единого государственного реестра прав на движимое имущество, уплатив госпошлину в порядке установленном законом (п.1 ст.22 Закона о залоге)	Регистрация. Сведения в Едином государственном реестре являются открытыми. Любое лицо /заинтересованное лицо, уплатив госпошлину, может получить выписку из Единого государственного реестра (ст.27 Закон о залоге движимого имущества, ст.368 ГК)	Так как технический учет и гос. регистрации права собственности на оборудование не предусмотрена законом и соответственно договор залога оборудования гос. регистрации не подлежит, сведения о наличии залогового обременения на оборудование может предоставить только сам залогодатель.	Передача предмета залога (переход права владения на основе волеизъявления залогодателя) или регистрация. Любое лицо вправе потребовать от регистратора выдачи свидетельства о кратком содержании регистрационной записи и др..(ст.11 Закона об особенностях ГК, касающихся условий для возникновения юридической силы в отношении третьих лиц и др.при отчуждении движимого имущества и уступке требования)

i «Сохранение права собственности» - Условия купли-продажи, при которых продавец оставляет за собой право собственности на переданное покупателю имущество до его полной оплаты.

ii «Уступка права на получение исполнения обязательства» - Уступка должником принадлежащего ему права на получение исполнения обязательства от третьего должника в обеспечение обязательства. При этом кредитор по основному обязательству по поручению основного должника и с согласия третьего должника получает от

последнего исполнение его обязательства в счет погашения своего требования к основному должнику.

iii «Право на возражение до предъявления требования должнику» - Право поручителя, несущего субсидиарную ответственность, на возражение против требования, предъявленного кредитором до предъявления его основному должнику.

iv «Право на возражение на справку платежеспособности должника» - Право поручителя, несущего субсидиарную ответственность, на возражение против требования кредитора при наличии возможности взыскания на имущество основного должника.

v «Переход права владения на основе волеизъявления владельца» - Передача другому лицу права владения имуществом на основании волеизъявления его владельца без передачи самого имущества. Когда владелец изъявляет волю, что он будет владеть находящимся у него имуществом для другого лица, на этом основании право владения этим имуществом переходит к этому другому лицу.

vi «право требования, принадлежащее определенному кредитору» - Обычное право требования, закрепленное за тем или иным определенным кредитором. Данное словосочетание используется для сопоставления с правом требования на предъявителя (напр. по подарочным купонам, билетам и т.д.) .

Комментарии японской стороны

Комментарии Японской стороны к Сравнительным таблицам

- *1 В законодательстве стран Центральной Азии, в отличие от законодательства Японии, нет отдельной нормы закона, определяющей виды специальных требований, удовлетворяемых преимущественно в силу закона. Тем не менее, в странах Центральной Азии тоже существует ряд требований, удовлетворяемых преимущественно в силу закона. Например, в Казахстане есть институт «морской залог», при котором исполнение определенных требований к судовладельцу обеспечивается залогом на судно (ст.ст. 203 – 207 Закона о морском мореплавании Республики Казахстан). А в Узбекистане проданный в кредит товар считается находящимся в залоге с момента его передачи покупателю до его полной оплаты (п.7 ст.421 ГК Республики Узбекистан). Права требования, исполнение которых обеспечивается вышеупомянутым залогом, могут быть рассмотрены как эквиваленты «специальных прав на преимущественное удовлетворение в силу закона» в Японии.
- *2 В Японии существует такая форма залога, при котором право собственности на заложенное имущество переходит от залогодателя к залогодержателю («залог с передачей права собственности»). А в странах Центральной Азии, как нам представляется, виды залога классифицируются исключительно по критерию обладателя владения предметом залога, а не по критерию обладателя права собственности на предмет залога.
- *3 В законодательстве Кыргызстана и Таджикистана прямо указано, что при залоге денежного долга извещение обязуемой стороны по договорному обязательству об установлении залога не носит обязательный характер, что вызывает у японской стороны определенный интерес, включая вопрос защиты третьего должника от возможности двойной выплаты в погашение его обязательства.
- *4 Термины «поручительство» и «гарантия»: Следует обратить внимание на то, что в странах участников семинара эти термины используются для обозначения разных понятий. В Казахстане под термином «гарантия» понимается личностное обеспечение в виде несения солидарной ответственности вне зависимости от того, кто выдает такое обеспечение, а в Кыргызстане слово «гарантия» используется как синоним «поручительства». В Таджикистане и Узбекистане под «гарантией» понимается обеспечение, выдаваемое банком, кредитным учреждением или страховой компанией. В Кыргызстане для особого обозначения обеспечения, выдаваемого именно банком, кредитным учреждением или страховой компанией, используют термин «банковская гарантия».
- *5 Законодательства Таджикистана и Узбекистана обязывают указать в договоре о залоге оценочную стоимость предмета залога. При этом на практике бывают случаи, когда на стадии обращения взыскания еще раз оценивают стоимость предмета залога по требованию сторон. Данный институт характерен тем, что тем самым определяется минимальная продажная стоимость заложенного имущества на основе соглашения сторон, что представляет определенный интерес для японской стороны, включая способ разрешения ситуации расхождения заранее согласованной оценочной стоимости и текущей рыночной стоимости заложенного имущества на момент его реализации и решения споров между сторонами.
- *6 Есть страны, где необходимо произвести и нотариальное удостоверение и государственную регистрацию договора, хотя и в этих странах в настоящее время рассматривается вопрос упрощения процедур, т.е. возможность произвести государственную регистрацию минуя нотариальное удостоверение.
- *7 При этом необходимо определить реальную возможность обращения взыскания на предмет залога, поскольку законодательство всех стран предусматривает возможность отсрочки его реализации.
- *8 Обязывающая сила соглашения об обращении взыскания во внесудебном порядке, видимо, варьируется по странам Центральной Азии.
- *9 Прямое указание на заключение трехстороннего договора в данном случае содержит только законодательство Казахстана, хотя и в Узбекистане необходимость

заключения трехстороннего договора обусловлена нормами законов. А в Кыргызстане вывод заключения трехстороннего договора, насколько нам представилось, вытекает из толкования нормы закона.

- *10 В случае залога здания только по законодательству Кыргызстана залог распространяется на земельный участок, на котором находится здание, в то время как законодательство других стран обязывает одновременный залог земельного участка по тому же договору о залоге здания, хотя, видимо, все это в конечном итоге приводит к тем и самым последствиям.
- *11 Для того, чтобы залогодатель мог продать предмет залога третьему лицу, необходимо согласие залогодержателя, если иное не предусмотрено договором о залоге, иначе договор о купле-продаже предмета залога признается недействительным в связи с залогодержателем, на что лицо, желающее приобрести предмет залога, нужно обратить надлежащее внимание.
- *12 Последующий залог (перезалог) допускается только тогда, когда он не запрещен предшествующими договорами о залоге, иначе договор о перезалоге признается недействительным в связи с предшествующими залогодержателями. В этом смысле лицо, становящееся последующим залогодержателем, нужно проявить определенное внимание. В странах Центральной Азии отсутствует институт, наподобие японской «револьверной (корневой) ипотеки», при котором возможно предварительное установление в обеспечение совокупности повторно возникающих в будущем прав требований, поэтому при каждом дополнительном кредитовании одного и того же заемщика нужно заключить отдельный договор о залоге и зарегистрировать его. При этом, если кто-то за это время успеет зарегистрировать последующий залог в отношении того же самого имущества, то возможно, что бывший первый кредитор при прекращении первого залога и установлении нового может стать лишь третьим или еще последующим залогодержателем. Предполагается, что установление последующих залогов разными залогодержателями ограничивается во избежание подобной ситуации.
- *13 Нам объяснили, что во всех странах участников любое лицо, в том числе и незаинтересованное, вправе получить информацию из реестра.
- *14 Для того, чтобы залогодатель мог продать предмет залога третьему лицу, необходимо согласие залогодержателя, если иное не предусмотрено договором о залоге, иначе договор о купле-продаже предмета залога признается недействительным в связи с залогодержателем. Лицо, желающее приобрести находящееся в залоге имущество, нужно обратить надлежащее внимание, поскольку в законодательстве стран Центральной Азии отсутствует институт защиты добросовестного приобретателя, который поверил в «видимость» сделки и заключил ее (тип института «немедленное приобретение» в японском законодательстве). В частности, в Узбекистане, где нет системы регистрации залога движимого имущества, необходимо тщательно проверить, не находится ли в залоге приобретаемое движимое имущество. В порядке уточнения отметим, что Сравнительная таблица 3 рассматривает случай залога заводского оборудования, а в случае залога автомобиля, то он подлежит госрегистрации и в Узбекистане.

**Образцы контрактов стран
участников семинара**

2003

ДОГОВОР №
о залоге движимого имущества

Настоящий Договор заключен «...» июля 2003 года в городе Шымкенте между:
..., именуемым в дальнейшем «Залогодержатель», в лице
..., действующего на основании ... действующего на основании
Доверенности от ... года, с одной стороны, и

..., именуемым в дальнейшем «Залогодатель», в лице
..., действующего на основании Устава, с другой стороны.

Залогодержатель и Залогодатель в дальнейшем именуются «Стороной», а каждый из них в отдельности - «Сторона».

Принимая во внимание, что Залогодержатель предоставил Залогодателю деньги (далее - «займ») в сумме 5 500 000,00 (Пять миллионов пятьсот тысяч) долларов США из них 4 000 000 (четыре миллиона) долларов США в тенге под 18% годовых и 1 500 000 (Один миллион пятьсот тысяч) долларов США под 14% годовых, сроком с 01.11.2002г. по 01.06.2004г. в соответствии с Соглашением об открытии кредитной линии №... от 01.11.02г. и Дополнительными Договорами к вышеуказанному Соглашению об открытии кредитной линии (далее - «Соглашение о займе»).

Статья 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В обеспечение своевременного исполнения Залогодателем обязательств по возврату Залогодержателю суммы займа, уплате вознаграждения (интереса) по займу, возмещению операционных и других расходов Залогодержателя, по Соглашению о займе, а также во исполнение иных обязательств Залогодателя перед Залогодержателем, указанных в Соглашении о займе Залогодатель предоставляет Залогодержателю в залог принадлежащие ему на праве собственности основные средства, согласно Приложения №1, являющегося неотъемлемой частью данного договора, находящиеся в хлопкоочистительном заводе по адресу: ... (далее - «Предмет залога»).

1.2. Право Залогодателя на Предмет залога подтверждаются следующими документами:

Бухгалтерский баланс ... на 01.04.2002г. (с приложениями по ОС) (оригинал).

1.3. Соглашением Сторон Предмет залога оценивается на сумму 682 451 (Шестьсот восемьдесят две тысячи четыреста пятьдесят один) доллар США или 103 261 735 (Сто три миллиона двести шестьдесят одна тысяча семьсот тридцать пять) тенге.

1.4. Предмет залога остается во владении и пользовании Залогодателя, который не вправе распоряжаться Предметом залога, в том числе продавать Предмет залога, передавать в оперативное управление, хозяйственное ведение, аренду третьим лицам и иным образом обременять Предмет залога в пользу третьих лиц без предварительного письменного согласия Залогодержателя до полного исполнения обязательств по Соглашению о займе.

Статья 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

1. Залогодержатель имеет право:

- 1.1. требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых и достаточных для сохранности Предмета залога;
- 1.2. требовать от любого лица (в том числе и от Залогодателя) прекращения любого посягательства на Предмет залога, угрожающего его утратой или повреждением;
- 1.3. требовать от Залогодателя представления и передачи Залогодержателю на хранение подлинников правоустанавливающих (и иных) документов, касающихся Предмета залога, запрашиваемых Залогодержателем, на весь срок действия настоящего Договора;
- 1.4. в любое время проверить по документам фактическое наличие, сохранность, состояние и условия эксплуатации Предмета залога, а Залогодатель обязан оказывать ему в этом всяческое содействие;
- 1.5. требовать от Залогодателя замены Предмета залога иным необремененным ликвидным и равноценным имуществом, взамен утраченного, удовлетворяющим требованиям Залогодержателя, в случае выбытия, гибели или повреждения (или при возникновении опасности наступления таковых) Предмета залога, либо при прекращении права собственности Залогодателя на него по основаниям, установленным законодательством или иными обязательными для исполнения актами. В случае неисполнения Залогодателем настоящего пункта Залогодержатель вправе потребовать немедленного досрочного исполнения своих обязательств по Соглашению о займе;
- 1.6. требовать от Залогодателя досрочного исполнения обязательств по Соглашению о займе, в случае не предоставления в залог другого имущества взамен Предмета залога (в случаях, предусмотренных настоящим Договором), в срок, указанный в соответствующем требовании, направленном Залогодержателем Залогодателю;
- 1.7. удовлетворить свои требования из стоимости Предмета залога путем самостоятельной внесудебной или судебной его реализации в случае неисполнения Залогодателем обязательств по Соглашению о займе;
- 1.8. требовать от Залогодателя немедленного досрочного исполнения обязательств по Соглашению о займе, в случае принятия решения/ий о ликвидации (независимо от оснований ликвидации), а при неисполнении данного требования в срок, указанный в требовании Залогодержателя, обратиться с иском на Предмет залога;
- 1.9. сохранять право на Предмет залога в случае исполнения части по Соглашению о займе;
- 1.10. требовать от Залогодателя немедленного досрочного исполнения обязательств по Соглашению о займе, в случае, если против него будет принято какое-либо решение суда, постановляющее проведение реабилитационной процедуры (санации), а если требования Залогодержателя не будут удовлетворены в срок, указанный в требовании Залогодержателя, обратиться с иском на Предмет залога;

208

- 1) получить недостающую сумму из прочего имущества Залогодателя, в случае если сумма, вырученная от продажи Предмета залога, не будет достаточна для погашения всей задолженности Засмщика перед Залогодержателем по Соглашению о займе;
 - 2) в случае неисполнения Залогодателем требования, указанного в п. 1.4. настоящего Договора, Залогодержатель вправе потребовать от Залогодателя досрочного исполнения обязательств по Соглашению о займе;
 - 3) при неисполнении или ненадлежащем исполнении условий настоящего Договора обратиться с иском на деньги Залогодателя путем выставления платежного требования-поручения о безакцептном изъятии денег со всех его банковских счетов;
- Залогодатель имеет право:
- 1) требовать от Залогодержателя возврата всех документов, переданных Залогодержателю Залогодателем, в случае надлежащего исполнения Залогодателем всех обязательств по Соглашению о займе;
- Залогодержатель обязан:
- 1) произвести Залогодателю возврат всех правоустанавливающих документов на Предмет залога, полученных от Залогодателя, после надлежащего исполнения всех обязательств по Соглашению о займе в течении 10 календарных дней;
 - 2) при условии, если Залогодатель исполняет своевременно и в полном объеме свои обязательства по Соглашению о займе, не ограничивать прав Залогодателя на владение и пользование Предмета залога в соответствии с его функциональным назначением.

Залогодатель обязан:

- 1) принимать все меры, необходимые для надлежащего сохранения Предмета залога, включая его капитальный и текущий ремонт. Немедленно письменно уведомлять Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога;
- 2) ежегодно предоставлять расшифровку основных средств. В случае выбытия (продажи в соответствии с п. 1.4. настоящего Договора или списания Предмета залога или его части обязуется выполнить п. 2.4.3. настоящего Договора
- 3) с предварительного согласия Залогодержателя заменить Предмет залога другим равноценным имуществом, в случае утраты, повреждения, уничтожения, выбытия Предмета залога, либо при прекращении права собственности Залогодателя на него по основаниям, установленным законодательными или иными обязательными для исполнения актами;
- 4) немедленно письменно сообщать Залогодержателю о любом распоряжении, указании, формальном письменном требовании, разрешении, извещении или любом другом документе, которые касаются или могут коснуться Предмета залога, и вручены Залогодателем государственным органом, учреждением или какой-либо третьей стороной;
- 5) нести все расходы по заключению и оформлению настоящего Договора и его государственной регистрации, а также регистрации прекращения залога;
- 6) заблаговременно письменно сообщать Залогодержателю о предстоящей своей ликвидации, реорганизации, ином изменении юридического статуса;
- 7) зарегистрировать настоящий Договор в соответствующем регистрирующем органе в течение 10 рабочих дней с момента его подписания и нести все расходы по заключению и регистрации настоящего Договора, Дополнительных Соглашений к нему, а также регистрации прекращения залога;
- 8) после регистрации настоящего Договора, передать Залогодержателю в течении 3-х дней все правоустанавливающие документы на Предмет залога, указанные в настоящем Договоре, а также иные любые документы, запрашиваемые Залогодержателем касающиеся Предмета залога.

Статья 3. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА

1. В случае неисполнения, Залогодателем обязательств по возврату Залогодержателю Займа, а также вознаграждения (интереса) по нему, в сроки и на условиях, оговоренных в Соглашении о займе, а также неисполнения, Залогодателем каких-либо иных обязательств, указанных в Соглашении о займе, Залогодержатель вправе обратиться с иском на Предмет залога во внесудебном порядке или в судебном порядке.
2. Для обращения с иском на Предмет залога во внесудебном порядке решения судебных органов не требуется. Залогодержатель реализует Предмет залога во внесудебном порядке в соответствии с требованиями действующего законодательства Республики Казахстан. Доверенное лицо, проводящее торги (аукцион) по реализации Предмета залога во внесудебном порядке назначается Залогодержателем.
3. Предмет залога реализуется в валюте «тенге».
4. За счет Предмета залога Залогодержатель вправе удовлетворить свои требования к Залогодателю по Соглашению о займе в полном объеме, определяемом к моменту фактического удовлетворения, включая сумму основного долга, вознаграждению (интересу), подлежащее уплате Залогодателем Залогодержателю за пользования Займом, убытки, причиненные неисполнением Залогодателем обязательств по Соглашению о займе, а также неустойку (пеню) и иные расходы и издержки, понесенные Залогодержателем в связи с неисполнением Залогодателем обязательств по Соглашению о займе.
5. Расходы, связанные с содержанием и обращением с иском на Предмет залога, в первую очередь налоги, выплачиваемые при реализации Предмета залога, подлежат возмещению из суммы реализации Предмета залога или за счет иных средств и имущества Залогодателя в случае недостатка средств, вырученных от продажи Предмета залога.

- 6. При досрочном взыскании Займа и вознаграждения (интереса) по нему, убытков, причиненных неисполнением Залогодателем обязательства по Соглашению о займе, а также неустойки (пени) и иных расходов и издержек, понесенных Залогодержателем в связи с неисполнением Залогодателем по Соглашению о займе по основаниям, установленным Соглашением о займе, Залогодержатель также вправе обратиться взыскание на Предмет залога во внесудебном порядке или в судебном порядке.
- 7. В случае, когда по окончании срока действия Соглашения о займе остается сумма просроченной задолженности, крайне незначительная по сравнению со стоимостью Предмета залога по настоящему Договору, Залогодержатель вправе требовать, а Залогодатель обязан предоставить дополнительный способ обеспечения исполнения своих обязательств на сумму оставшейся просроченной задолженности по Соглашению о займе.

Статья 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

В случае неисполнения Сторонами обязательства по настоящему Договору, виновная сторона возмещает потерпевшей стороне все причиненные тем самым убытки, в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

Настоящим Залогодатель признает и соглашается с тем, что в случае неисполнения им обязательства по настоящему Договору Залогодержатель вправе производить начисление штрафа, предусмотренного настоящим Договором.

При совершении сделки с Предметом залога, несогласованной с Залогодержателем являющегося Предметом залога, Залогодатель обязан по требованию Залогодержателя заменить Предмет залога иным высоколиквидным и равноценным имуществом, деньгами и ценностями, удовлетворяющим требованиям Залогодержателя. При этом Залогодатель выплачивает Залогодержателю штраф в размере 10% от оценки Предмета залога, указанной в настоящем Договоре.

В случае невыполнения Залогодателем условия, указанного в п. 2.4.2. настоящего Договора, Залогодержатель вправе потребовать от Залогодателя досрочного исполнения своих обязательств по Соглашению о займе, а если его требование не будет удовлетворено, обратиться взыскание на Предмет залога.

Настоящим Залогодатель предоставляет свое безусловное согласие Залогодержателю на то, чтобы Залогодержатель в случае неисполнения условий настоящего Договора в безакцептном порядке мог обратиться взыскание на деньги Залогодателя путем выставления платежного требования-поручения о безакцептном изъятии денег со всех его банковских счетов. При этом подтверждением неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем условий настоящего Договора будет являться письменная претензия Залогодержателя, полученная Залогодателем.

Статья 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон и действует до полного выполнения Заемщиком всех обязательств по Соглашению о займе, либо до наступления иных оснований прекращения Договора залога, установленных законодательством (в зависимости от того, какое из этих оснований наступит раньше).

Право залога возникает у Залогодержателя с момента регистрации настоящего Договора в установленном действующим законодательством порядке и действует до полного выполнения Залогодателем всех обязательств по Соглашению о займе.

Статья 6. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

Стороны настоящего Договора согласились, что информация о существовании и условиях настоящего Договора, а также финансовая, коммерческая и прочая информация, полученная ими в ходе заключения и исполнения настоящего Договора, является конфиденциальной информацией.

Передача конфиденциальной информации третьим лицам, опубликование или иное ее разглашение одной Стороной возможны только после получения письменного согласия другой Стороны, а также в случаях, прямо предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

В случае разглашения либо распространения любой из Сторон конфиденциальной информации другой Стороны в нарушение требований настоящего Договора, виновная Сторона будет нести ответственность в соответствии с законодательством Республики Казахстан с возмещением убытков, понесенных другой Стороной вследствие разглашения такой информации.

Статья 7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

В случае реорганизации Залогодателя права и обязанности по настоящему Договору переходят к их правопреемникам в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан;

Все изменения и/или дополнения настоящего Договора действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора и одностороннее изменение, дополнение и/или расторжение настоящего Договора не допускается.

Настоящий Договор подлежит регистрации в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

Риск случайной гибели или повреждения Предмета залога несет Залогодатель.

Настоящим Залогодатель гарантирует, что закладываемый им Предмет залога принадлежит Залогодателю на праве собственности, свободен от прав (требований) третьих лиц, в частности, не является объектом права общей собственности, не заложен, не арестован, не отчужден какими-либо способами третьим лицам, а также не будет юридически и фактически обременен в течение всего срока действия настоящего Договора (за

исключением обременения, налагаемого в соответствии с настоящим Договором) и на него допускается обращение взыскания.

- 7. Перезалог заложенного по настоящему Договору Предмета залога не допускается, за исключением случаев когда залог осуществляется в пользу залогодержателя.
- 8. В случае невыполнения Залогодателем условий настоящего Договора, касающихся распоряжения Предметом залога, Залогодатель обязан возместить (любой) ущерб, (причиненный Залогодержателю), при этом, Залогодержатель вправе потребовать от него досрочного исполнения обязательств по Соглашению о займе.
- 9. В случае если после заключения настоящего Договора законодательством Республики Казахстан будут установлены правила (положения), ухудшающие положение Залогодержателя, условия настоящего Договора должны быть изменены по требованию Залогодержателя.
- 10. Все споры и разногласия между Сторонами, возникающие из настоящего Договора или связанные с ним, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством Республики Казахстан.

Статья 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Республики Казахстан.
- 2. Настоящий Договор является неотъемлемой частью Соглашения о займе.
- 3. Настоящий Договор составлен и подписан в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра для Залогодержателя, и по одному экземпляру для Залогодателя и органа, осуществляющего государственную регистрацию настоящего Договора.

Статья 9. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ: _____

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ: _____

Настоящий Договор подписан уполномоченными на то:

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ: _____

ЗАЛОГОДАТЕЛЯ: _____

Приложение №1
к Договору № ... о залоге движимого имущества от 02.06.03г.

Инвентарный номер	Наименование	Год	Единица измерения	Оригинальная стоимость	Оценочная стоимость
260001	Емкость	1982	4,00	225 000,00	153 790,53
260002	Емкость 25м3	1984	2,00	16 783,00	7 342,43
260003	Емкость РН	1986	4,00	46 735,00	21 356,52
280001	Железнодорожная ветка	1946	1,00	164 684,00	0,00
290001	Асфальт бунт площ.реконстру	2002	1,00	474 964,79	463 930,78
2100001	Асфальт бунт площадки	2002	1,00	105 459,80	103 009,85
2120001	Реконструкция	2002	1,00	318 565,41	312 990,51
2130001	Асфальт бунт площадки	2002	1,00	156 517,38	152 881,29
2160001	Реконструкция	2002	1,00	404 176,29	397 103,19
2170001	Асфальт бунт площадки	2002	1,00	373 796,00	365 112,24
2190003	Весовая	2000	1,00	42 500,00	35 693,72
2190004	Сушильный навес хлопка	2000	1,00	42 500,00	35 693,72
2190005	Асфальт бунт площ.и реконст	2002	1,00	567 075,00	553 901,14
2200001	Асфальт бунт площадки	2002	1,00	256 374,07	250 418,18
2210001	Подстанция	1983	1,00	119 635,00	53 767,23
2220001	Асфальт бунт площ.и реконст	2002	1,00	1 254 541,35	1 225 396,79
2240001	Асфальт бунт.площадки		1,00	2 631 714,00	135 280,03
2240002	Ворота	1970	1,00	4 613,00	490,75
2240003	Мех.эстакада	1964	1,00	7 516,00	1 023,36
2240004	Навес хранения х/с	1976	1,00	1 756 711,00	209 937,13
2240007	Стенд оемонт	1985	2,00	4 482,00	0,00
2240008	Эстакада	1970	1,00	68 721,00	0,00
2240009	Асфальт п/з з/п	1985	1,00	1 076 078,00	125 750,33
2240010	Ограждения завода	2001	1,00	1 373 708,36	1 255 191,65
2240011	Асфальт бунт площадки	2002	1,00	4 095 736,00	4 000 586,94
2240012	Реконструкция ограждения п	2002	1,00	228 980,30	223 660,79
280001	Емкость	1982	3,00	33 277,00	13 507,64
280003	Газовые трассы	1986	1,00	139 272,00	68 125,84
340001	Против пож.люк-2	1962	1,00	24 794,00	2 602,17
340002	Пртив пож.люк -3	1962	1,00	24 794,00	2 602,17
340003	Против пож.хоз-во	1976	1,00	26 144,00	8 127,74
340004	Против пож.люк I вод	1976	1,00	24 794,00	2 602,17
340005	Резерв д/водм	1976	1,00	550 560,00	187 535,60
340006	Резервуар		1,00	58 333,00	39 868,63
340007	Хозу по 150м3	1970	1,00	21 576,00	0,00
340008	Резервуар 400 м3	1970	2,00	284 395,00	0,00
340009	Против пож.люк-1	1948	1,00	24 794,00	2 602,17
370001	Трасформатор подстанции	1976	1,00	40 936,00	12 724,91
390001	Вагон жилой	2000	1,00	33 150,00	26 855,04
330001	Емкость под воды 1,5 тн	2000	2,00	144 000,00	120 224,64
330002	Емкость 10 тн	2000	1,00	38 333,33	32 118,24
330003	Цистерна 75,0м3	2000	1,00	42 000,00	35 273,75
330004	Цистерна 25 м3	2001	1,00	45 000,00	39 678,54
330005	Цистерна 50 тн	2001	1,00	55 000,00	48 496,03
330006	Весы 50 тонн	2001	1,00	66 667,00	55 087,76
330007	Емкость под воды	2000	1,00	38 666,67	30 120,68
60001	Электро щит	1970	1,00	76 435,00	22 642,84
70001	АСОРО/о	1981	1,00	236 510,00	61 641,18
70006	Вагон жилой	2000	1,00	45 800,00	37 784,08
80001	Мото помпа		1,00	100 000,00	65 500,47
80002	Склад жид.продукции	1981	1,00	237 025,00	42 187,92
80003	Емкость 5м3	1984	1,00	1 732,00	749,17

212

2580004	Емкость РКК 01000	1986	1,00	5 834,00	2 678,74
2580005	Канал К-24	2000	5,10	982 000,00	785 791,17
2590001	Артернасосная башня	1956	1,00	5 834,00	0,00
2590002	Водонапорная башня	1976	1,00	158 246,00	13 580,79
2590003	Водонапорная башня шт	1970	1,00	62 029,00	0,00
2590004	Водопроводная башня	1956	1,00	36 796,00	0,00
2590005	Артер.скважина	1976	1,00	2 904 052,00	36 969,21
2590006	Артер.скважина	1970	1,00	20 262,00	0,00
2590007	Насос башня	1976	1,00	163 750,00	60 061,00
2590008	Насосная станция	1956	1,00	13 147,00	0,00
2590009	Зонд водосточная	1970	1,00	18 584,00	0,00
2590010	Зонд ГП-	1970	1,00	24 795,00	0,00
2590011	Водопровод внутренний	1976	1,00	348 830,00	88 609,75
2600001	Асфальт бунт площ.реконстру	2002	1,00	1 829 287,52	1 786 790,90
2610001	Асфальт бунт площ.реконстру	2002	1,00	454 886,40	444 318,84
2620001	Асфальт бунт площадки	2002	1,00	563 369,16	550 281,39
2620002	Емкость 20 тн.	2003	1,00	38 000,00	37 778,33
2630001	Асфальт бунт площ.реконстру	2002	1,00	762 984,84	745 259,76
2640001	Асфальт бунт площ.реконстру	2002	1,00	988 572,23	965 783,32
2650001	Реконструкция навес	2002	1,00	243 099,86	238 845,59
2660001	Навес	2002	1,00	221 953,61	218 069,42
2670001	Навес	2002	1,00	275 266,00	270 448,84
2680001	Навес	2002	1,00	176 417,07	173 329,77
2690001	Навес	2002	1,00	240 824,07	236 609,64
Передающие устройства					
3120001	Прожектор		6,00	24 492,00	3 952,62
3230001	Прожектор		6,00	24 491,00	3 952,62
3230002	Прожектор МАЧЕТА		2,00	1 361,00	6,41
3240001	Трансформатор		1,00	10 198,00	1 311,14
3240002	Трансформатор ТМ 1000	1980	1,00	62 942,00	7 980,74
3240003	Электро тельфер 1,0тн	1970	2,00	3 196,00	435,79
3240004	Электро тельфер 3,0тн		1,00	4 392,00	559,20
3240005	Электро тельфер 5,0тн		1,00	21 095,00	2 688,08
3240006	Шкаф ШОМ		3,00	32 954,00	9 447,69
3280001	Вентилятор перв.воздуха		2,00	8 863,00	646,57
3280002	Печь ТЖ-1,5		1,00	60 000,00	0,00
3280003	Теплогенератор ТГ-1,5		2,00	16 821,00	3 440,00
3280004	Теплогенератор ТЖ-1,5		2,00	26 736,00	0,00
3280005	Газоход ТАЛХ 0,5		1,00	3 408,00	0,00
3280006	Теплогенератор ТГ 1,5		1,00	22 765,00	0,00
3280007	Теплогенератор ТЖ 1,5		1,00	11 080,00	476,27
3370001	РУ 0,4 ква		6,00	11 732,00	7,53
3370002	Сварочный трансформатор		1,00	16 667,00	10 572,96
3370003	Трансформатор 1000 ква		2,00	17 832,00	0,00
3370004	Трансформатор 160 кв		1,00	83 800,00	54 910,80
3370005	Трансформатор 630 КВА		1,00	27 933,00	2 355,50
3560001	Трансформатор 63		1,00	75 762,00	33 005,34
3560002	Трансформатор 160 кв		1,00	83 082,00	37 189,23
3560003	Трансформатор 320 кв		1,00	12 858,00	0,00
3560006	Шкаф ШОМ		12,00	41 663,00	6 620,22
3560007	Трансформатор ТМГ-100/10-У1	2000	2,00	103 333,33	77 527,09
Силовые машины и оборудован					
4530001	Электро станция 25квт	2002	1,00	124 000,00	115 862,51
4530002	Трансформатор 63 квт	2002	1,00	160 000,00	154 449,01
4530003	Трансформатор 63 квт	2002	1,00	160 000,00	154 449,01
4530004	Трансформатор 160 квт	2002	1,00	160 000,00	154 449,01

4530005	Электростанция 37 квт	2002	1,00	320 000,00	309 400,01
4560001	Электро станция мотор Т-4	2000	1,00	750 000,00	577 504,62
4560002	Дизель электростанция	2000	1,00	120 833,00	93 519,37
4560003	Дизель электростанция 32 кв	2001	1,00	241 379,00	204 749,76

Раб маш и оборуд по видам д

570001	Вентилятор ВЦ-1		1,00	4 601,00	750,82
570002	Вентилятор ВЦ-10		4,00	8 949,00	2 146,47
570003	Вентилятор ВЦ-12		1,00	42 721,00	18 003,64
570004	Вентилятор Ц-6-46		1,00	5 732,00	739,20
570005	Волякно-отвод		1,00	5 586,00	734,72
570006	Волоено-очиститель 1-ВП		3,00	20 387,00	644,95
570007	Джинная машина 4 ДП-130		3,00	143 479,00	4 535,69
570008	Конденсор хлопка КВ-5		1,00	9 491,00	1 544,52
570010	Питатели джины ПД		3,00	64 728,00	0,00
570011	Семсочяститель		1,00	66 165,00	23 533,82
570012	Сеператор СС-15		2,00	14 008,00	26,10
570013	Трансформатор нак		1,00	49 995,00	28 786,08
570014	Трансформатор ТМ-630		1,00	18 747,00	720,03
570015	Циклоны 6 м3		2,00	1 038,00	251,43
570016	Циклоны 3 куб		6,00	7 284,00	1 116,34
570017	Сырцовый шпек		1,00	14 242,00	1 176,33
5210001	Циклоны 6 куб		2,00	42 822,00	5 774,68
5210002	Числитель РХ		1,00	184 586,00	24 892,36
5210003	Сеператор СС-15		1,00	24 046,00	4 053,44
5230001	Весы 30тн		2,00	129 167,00	69 386,55
5240001	Вентилятор		2,00	68 686,00	14 206,23
5240002	ТЛХ-18		1,00	87 120,00	15 375,97
5240003	Шпек сырцовый		15,00	25 620,00	3 597,24
5240004	Вентилятор ВЦ-12		1,00	939 346,00	518 082,94
5240005	Конвейер ПЛХ		2,00	78 568,00	12 461,18
5240006	Прожектор		1,00	17 458,00	0,00
5240007	Транспортер ТЛХ		25,00	194 047,00	52 776,35
5240008	Хлопковый перегружатель		3,00	62 500,00	31 564,08
5240009	Транспортер пэл	2001	2,00	586 207,00	471 530,25
5240010	Мех.трамбовка		1,00	28 977,00	6 081,62
5240011	Молот		1,00	13 423,00	2 794,53
5240013	Транспортер ТЛХ-18	1989	2,00	46 103,00	13 549,45
5240014	Траспортер ТЛХ-18	1979	3,00	63 269,00	17 306,40
5240015	Хлопкопогрузчик	1981	2,00	78 237,00	0,00
5240016	Питатель ПДИ	1987	2,00	22 260,00	4 089,11
5240017	Винтил ВЦ-10	1983	1,00	16 429,00	56,72
5240018	Шпек чистит	1982	1,00	19 561,00	0,00
5240019	Теплогенератор	1985	1,00	24 358,00	2 613,66
5240020	Топлител ь агрегат	1986	1,00	22 554,00	3 606,46
5240021	Сушительный агрегат	1982	1,00	72 837,00	0,00
5240022	Перегружатель ХП	1983	1,00	31 385,00	84,64
5240023	Траспортер	1983	1,00	30 042,00	65,20
5240024	Перегруж	1983	1,00	45 739,00	98,64
5240025	Конвейер ИШП	1991	1,00	12 602,00	4 176,98
5240026	Пел конветр		1,00	102 602,00	21 738,24
5270001	Вентилятор ВЦ-10	1981	4,00	4 148,00	353,62
5270002	Вентилятор УВЦ-22	1995	6,00	355 837,00	153 954,13
5270003	Транспортер ТЛХ мусорный		1,00	20 973,00	1 666,28
5270004	Циклоны 6 куб		3,00	7 023,00	643,02
5270005	Циклоны 1,5 куб		8,00	45 484,00	3 825,78
5270006	Семенной шпек	1980	15,00	108 844,00	9 918,66

5270007	Элеватор семян ЭС-14		3,00	20 508,00	1 725,10
5270008	Транспортер ПЛ ТЛХ-18	2001	1,00	291 667,00	236 742,40
5270009	Лентоотводы		3,00	9 956,00	970,24
5270010	Линтерные машины 5 ЛП		21,00	283 978,00	44 679,28
5300001	Вентилятор ВЦ-12		6,00	3 057,00	696,23
5300002	Вентилятор ВЦ-10		1,00	3 273,00	496,08
5300004	Вентилятор УВЦ-22		3,00	2 252,00	368,31
5300005	Вентилятор Ц-7		1,00	4 431,50	323,30
5300006	Сеператор СС-15		4,00	4 428,80	295,68
5300007	Сушительный барабан		2,00	4 759,00	0,00
5300008	Циклоны 3 куб		2,00	14 571,00	3 777,20
5300009	Циклоны 6 куб		6,00	52 133,00	4 746,33
5300010	Чиститель хлопка МЕХНОТ		6,00	36 720,00	3 606,34
5300011	Чиститель РХ		12,00	36 929,00	3 626,40
5300012	Шнек сырцовый		2,00	8 863,00	0,00
5300013	Шнек сорный		1,00	3 262,00	362,42
5300014	Шкаф цыров		18,00	3 060,00	877,38
5300015	Барабан суш.С-510		1,00	233 264,00	29 490,86
5310001	Вал ОС-1		6,00	381 670,00	200 538,08
5310002	Вентилятор вЦ-8		6,00	91 798,00	7 580,87
5310003	Калибров.сортиров.маш.КСМ-1		1,00	7 840,00	1 221,60
5310004	Оголительная машина 4 СОМ		3,00	505 530,00	165 750,87
5310005	Протравочный агрегат		1,00	241 042,00	83 612,44
5310006	Сеператор СС-15		1,00	31 084,00	5 127,06
5310007	Циклон 1,5 куб		6,00	22 683,00	5 836,57
5310008	Шнек семенной		2,00	85 382,00	27 291,70
5310011	Оголит.машина ОС-1	2001	1,00	133 333,00	110 174,77
5360001	Буно разбор		3,00	51 781,00	27 800,73
5360002	Буно разбор РБХ		1,00	450 000,00	259 077,42
5360003	Вентилятор ВЦ-12		5,00	6 699,00	2 182,61
5360004	Вентилятор У-646-6		1,00	14 771,00	6 316,87
5360005	Передвижной перев		3,00	35 223,00	4 245,77
5360006	Сеператор СС-15		5,00	22 014,00	3 312,71
5360007	Стационарное перевол		2,00	1 983,00	64,71
5360008	Циклоны		2,00	76 658,00	15 851,16
590001	Весы 0,5 тн		1,00	454,00	29,98
590002	Конденсор 24624		1,00	3 408,00	0,00
590003	Конденсатор КПВ-8		3,00	15 243,00	2 749,86
590004	Конденсатор волокна 5 КВ		1,00	611 952,00	257 886,28
590005	Конденсатор пуха КВ-3		1,00	2 734,00	0,00
590006	Лентоочислит ОВМ		1,00	44 930,00	4 375,32
590007	Мехтрамбовка		2,00	15 818,00	3 786,77
590008	Податчик волокна		1,00	71 528,00	3 604,97
590009	Пресс гидравличес. ДБ-82-37		1,00	7 565 572,55	3 873 194,57
590010	Пресс гидравлический ДА		2,00	197 777,00	12 085,49
590011	Сеператор УМОКОСС		1,00	235 779,00	25 989,90
590012	Транспортер кипа		1,00	29 675,00	8 928,92
590013	Транспортер накл		2,00	11 077,00	2 100,76
590014	Насос НАД	2001	2,00	1 033 333,00	827 409,09
590015	Насос НАР	2001	1,00	512 500,00	404 746,90
590016	Пресс		1,00	194 749,00	0,00
590017	Пресс ДА-82-37		1,00	190 498,00	22 960,24
10001	Вентилятор С-12	1995	1,00	104 372,00	45 316,84
10002	Вентилятор УВЦ-22	1995	2,00	208 744,00	90 633,65
10003	Вентилятор С-7	1995	2,00	208 744,00	90 633,65
10004	Вентилятор ВЦ-10	1985	1,00	56 620,00	4 938,81

0005	Вентилятор ВЦ-12	1985	1,00	12 990,00	2 113,50
0006	Сеператор СС-15		4,00	52 600,00	4 433,13
0007	Сушильный барабан		2,00	34 338,00	0,00
0008	Транспортер МУСТАХ-18		1,00	38 326,00	3 343,38
0009	Циклон Экуб		1,00	46 871,00	14 709,24
0010	Циклоны 6 куб		2,00	34 343,00	2 995,68
0011	Чиститель хлопка МЕХНАТ		6,00	18 435,00	1 810,64
0012	Чиститель РХ		1,00	18 595,00	1 834,04
0013	Шкаф ЦРП		1,00	29 450,00	4 343,73
0014	Шнек мусорный		2,00	68 442,00	5 970,87
0015	Шнек сырцовый		1,00	34 282,00	2 990,68
0001	Вал оголитель.ОС-1	2000	3,00	325 000,00	249 439,25
0002	Вал ОС-1	2001	2,00	208 333,33	167 692,39
0003	Транспортер ПШ	2002	1,00	560 345,00	519 019,58
0004	РЕЖ в комплекте	2002	1,00	301 724,00	279 471,83
0005	ПШ транспортер в комплекте	2002	1,00	610 000,00	569 968,76
0006	ПШ транспортер в комплекте	2002	1,00	610 000,00	569 968,76
0001	Вязально прошив.маш ВП-180		3,00	3 739,00	308,72
0002	Вентилятор В4-22		1,00	48 072,00	16 896,41
0001	Сеператор С-25 А		1,00	5 563,00	181,35
0002	Сеператор СС-15-А		1,00	3 423,00	414,50
0003	Станок ХЛВ-5		1,00	3 570,00	493,98
0004	Тельфер 1,0 тн		1,00	5 920,00	1 562,51
0005	Щит упр насос		1,00	244 923,00	244 923,00
0006	Колорифер ПГС-18	1999	1,00	48 000,00	27 388,53
Другия машины и оборудовани					
0001	Отопительный котел "Ягмур"	2001	1,00	625 000,00	493 593,79
0001	Культиватор		1,00	235 118,00	97 664,30
0002	Плуг		1,00	37 846,00	22 999,50
0003	Плуг		1,00	20 833,00	12 827,08
0004	Плуг		2,00	166 666,00	105 727,93
0005	Сено косилка		1,00	19 968,00	9 989,18
0006	Чизель СХУ		1,00	224 442,00	83 820,17
0007	Чизель ЧКУ-4		1,00	83 333,00	52 863,71
0008	Сеялка румынская	1999	1,00	26 733,33	17 576,25
0009	Культиватор	2000	1,00	50 000,00	37 184,12
0010	Культиватор		1,00	45 000,00	33 761,76
0011	Культиватор	2001	1,00	60 000,00	47 385,00
0012	Сеялка	2001	1,00	40 000,00	34 514,98
0001	Оборудование биофабрики	1999	1,00	183 000,00	102 968,49
0001	Аппар ЦПР СУ-6		1,00	10 304,00	2 588,48
0002	Ваточная машина		1,00	86 285,00	21 671,75
0003	Конденсатор		1,00	7 539,00	1 939,05
0004	Распред РВП-22		1,00	16 266,00	4 086,29
0005	Трепальная машина МТВ		1,00	69 653,00	17 495,05
0001	Автовесы 15 тонн		1,00	70 000,00	56 360,62
0002	Шкаф ШОМ	1983	1,00	11 736,00	40,95
0003	Шкаф ШОМ	1986	1,00	3 925,00	582,06
0005	Весы 15 тонн	1999	1,00	70 000,00	54 674,23
0006	Компрессор	1999	1,00	250 000,00	162 885,93
0001	Котел ППЭ-50		1,00	534,00	49,58
0002	Отопительный котел		1,00	25 223,00	7 602,50
0003	Дымоход К-12	1982	1,00	6 519,00	0,00
0004	Дымоход АП-15	1982	1,00	7 579,00	0,00
0005	Газоход	1981	1,00	27 857,00	0,00
0001	Пилорама	2001	1,00	129 310,00	115 788,01

ДОГОВОР ЗАЛОГА № 2003/001

Хлопка-сырца поступающего в будущем

Настоящий Договор заключен « 10 » октября 2003 года в городе Шымкенте между:

«Сторона», именуемым в дальнейшем «Залогодержатель», в лице
на основании Доверенности № от 2003 года, с одной стороны,
«Сторона», именуемым в дальнейшем «Залогодатель», в лице
действующего на основании Устава, с другой стороны.

Залогодатель и Залогодержатель в дальнейшем именуется «Сторона», а каждый из них в отдельности – «Сторона»
при этом внимание, что Залогодержатель предоставил Залогодателю деньги (далее – «заем») в сумме
\$ 20 000 000 (Двадцать миллионов) долларов США из них 4 000 000 (четыре миллиона) долларов США в
срок 18% годовых сроком с 27.01.2003г. по 01.03.2004г. и 16 000 000 (шестнадцать миллионов)
долларов США под 14% годовых сроком с 24.09.2003г. по 01.06.2004г. в соответствии с Соглашением об
открытии кредитной линии № от 01.11.02г. и Дополнительными Договорами к вышеуказанному
Соглашению об открытии кредитной линии (далее – «Соглашение о займе») и
иными нижеизложенным Сторона настоящего Договора договорились о следующем.

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

В целях обеспечения надлежащего исполнения обязательств Залогодателя перед Залогодержателем по Соглашению о займе
Залогодатель предоставляет в залог Залогодержателю в порядке и на условиях, изложенных в настоящем Договоре,
имущество, поступающее в собственность Залогодателя в будущем: Хлопок-сырец в количестве 57 613
тонн (пятьдесят семь тысяч шестьсот тринадцать) тонн (далее по тексту именуемые «Предмет Залога»).

После поступления Предмета залога в собственность Залогодателя Предмет залога будет
находиться во владении и пользовании Залогодателя по адресу: 1 188 763 597 (Один миллиард сто восемьдесят восемь
тысяч семьсот шестьдесят три тысячи пятьсот девяносто семь) тенге или 8 061 054 (Восемь миллионов шестьдесят
тысяч пятьсот четыре) доллара США.

С момента поступления в собственность Залогодателя Предмет залога остается во владении и пользовании
Залогодателя, который может осуществлять свои права в отношении Предмета залога исключительно в соответствии
с настоящим Договором под контролем со стороны Залогодержателя.

После поступления Предмета залога в собственность Залогодателя Залогодержатель вправе в любое время по
своему усмотрению забрать Предмет залога в заклад (в свое владение - на свое хранилище/склад), либо оставить
Предмет залога у Залогодателя под своим замком и печатью либо приостановить операции Залогодателя с
Предметом залога путем наложения на Предмет залога своих знаков и печатей (пломб), либо осуществлять контроль за
движением товаров в обороте, в соответствии с заключенными Сторонами Договорами.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Залогодержатель вправе:

1) требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для скорейшего приобретения Предмета Залога в
полную собственность Залогодателя и его дальнейшего сохранения;

2) требовать от любого лица прекращения посягательства на Предмет залога, угрожающего его утратой или
повреждением;

3) требовать от Залогодателя представления и передачи на хранение подлинных документов, касающихся
Предмета залога, на весь срок действия настоящего Договора;

4) в любое время, по своему усмотрению проверять по документам и фактически наличие, сохранность,
количество и условия хранения Предмета залога, а Залогодатель обязан оказывать ему в этом содействие.
Залогодатель несет ответственность по таким проверкам. При возникновении опасности порчи (гибели) Предмета залога
Залогодержатель вправе потребовать от Залогодателя немедленного (в т.ч. досрочного) исполнения своих обязательств
по обеспечению или от Залогодателя восстановления (замены) Предмета залога в случае его порчи (гибели);

5) удовлетворить свои требования из стоимости Предмета залога путем самостоятельной, внесудебной его
реализации в случае нарушения Залогодателем любого из обязательств по Соглашению;

6) самостоятельно реализовать Предмет залога в принудительном внесудебном порядке в случае
неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем в сроки, установленные в Соглашении, требований
Залогодержателя по досрочному возврату кредита и выплате вознаграждения (интереса) за его использование, а также
иных его требований по Соглашению;

7) сохранять залоговое право на весь Предмет залога в случае исполнения Залогодателем части,
необходимых Предметом залогом обязательств;

8) по своему усмотрению в любой момент привлечь независимых специалистов для проведения переоценки
стоимости Предмета залога с отнесением всех расходов по переоценке (оценке) Предмета залога на Залогодателя;

9) приостановить операции с Предметом Залога при нарушении Залогодателем условий настоящего Договора и
осуществления путем наложения на Предмет Залога своих знаков и печатей до устранения нарушений;

1007
обратиться от Залогодателя досрочного исполнения обязательств по Соглашению в случае неисполнения п. 2.1.16. п. 2.4 настоящего Договора.

в случае снижения залоговой стоимости Предмета залога требовать от Залогодателя предоставления нового залогового обеспечения, удовлетворяющего требованиям Залогодержателя и покрывающего требования Залогодателя по Соглашению;

обратиться от Залогодателя досрочного исполнения обязательств по Соглашению в случае, если Залогодатель будет принят какой-либо официальный акт исполнительной власти или решение суда, повлекшее проведение реорганизации, реабилитационной процедуры (санации), а если требования Залогодателя не будут удовлетворены в срок, указанный в требовании Залогодержателя - обратиться от Предмет залога;

Залогодержатель обязан:

предоставить оригиналы документов на Предмет залога в том виде, в каком они были переданы ему на хранение Залогодателя, до полного выполнения всех обязательств Залогодателем перед ним по Соглашению.

Залогодержатель вправе:

предоставить переработку, предлагаемого в залог имущества – хлопка сырца в хлопок волокно при условии, что стоимость переработанного волокна не станет меньше суммы, указанной в п.1.2. настоящего Договора;

требовать от Залогодержателя снятия обременений на Предмет залога после исполнения Залогодателем всех своих обязательств перед Залогодержателем по Соглашению;

Залогодержатель обязан:

передать Залогодержателю на хранение все запрашиваемые подлинные документы, касающиеся Предмета залога, на весь срок действия настоящего Договора;

принимать все меры, необходимые для скорейшего приобретения права собственности на Предмет залога (в том числе для защиты его от посягательств и нарушений со стороны третьих лиц), выполнять установленные действующими стандартами складские требования к содержанию и хранению. Немедленно уведомлять Залогодержателя о возникновении угрозы повреждения Предмета залога, а также ухудшения его качества;

принимать все меры, необходимые для обеспечения сохранности Предмета залога, поддерживать Предмет залога в надлежащем и исправном состоянии;

нести полную ответственность за сохранность Предмета залога. В случае его утраты, уничтожения, повреждения Залогодатель обязан заменить Предмет залога другим равноценным имуществом;

не перекладывать (не передавать в залог) Предмет залога, указанный в настоящем Договоре, без согласия Залогодержателя;

не прожидать, не дарить, не отчуждать в иной форме, не распоряжаться иным образом Предметом залога без согласия Залогодержателя до полного исполнения Залогодателем обязательств перед Залогодержателем по Соглашению;

нести риск случайной гибели (повреждения) Предмета залога;

вносить любые платежи, выполнять и соблюдать все обязательства, касающиеся Предмета залога или любой другой части Предмета залога, предъявлять Залогодержателю по первому требованию подтверждения их выполнения и соблюдения;

немедленно предъявлять Залогодержателю любое распоряжение, указание, формальное письменное требование, разрешение, извещение или любой другой документ, который касается или может коснуться Предмета залога, вручен Залогодателем каким-либо третьим лицом;

немедленно уведомлять Залогодержателя в письменном виде обо всех судебных разбирательствах, в которых Залогодатель выступает в качестве ответчика, а также обо всех претензиях (требованиях), предъявляемых Залогодателем со стороны третьих лиц;

в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем обеспеченных настоящим Договором обязательств и при недостаточности суммы, полученной от реализации Предмета залога, в бесспорном порядке удовлетворить все требования Залогодержателя из стоимости любого другого имущества, принадлежащего на праве собственности Залогодателю;

предоставить Залогодержателю дополнительное право залога на другое имущество, удовлетворяющее требованиям Залогодержателя и эквивалентное стоимости утраченного от первоначально переданного в залог в результате уменьшения залоговой стоимости Предмета залога вследствие его физического износа, либо иных причин. Основанием для выполнения данной обязанности является Акт переоценки (оценки) Предмета залога, составленный Залогодержателем;

в случае уменьшения залоговой стоимости Предмета залога Залогодатель обязан предоставить по требованию Залогодержателя новое или дополнительное обеспечение, удовлетворяющее требованиям Залогодержателя и покрывающее требования последнего к Залогодателю по Соглашению;

немедленно письменно сообщать Залогодержателя о любом распоряжении, указании, формальном письменном требовании, разрешении, извещении или любом другом документе, которые касаются или

708

... Предмета залога и врученъ Залогодателю государственным органом, учреждением или третьей стороной;
... фактическое поступление Предмета залога в собственность Залогодателя в срок не позднее 1 декабря 2003 года;

... срок с даты поступления Предмета залога в собственность Залогодателя в письменном виде с Залогодержателем и до 20.12.03г. заключить с Банком Договора Залога товары в обороте на хлопко-сырца и продукты переработки с предоставлением всех правоустанавливающих документов.
... нарушения условий настоящего Договора, реорганизации, введения других форм собственности у Залемщика, довести до сведения нового собственника или нового управляющего лица по настоящему Договору, которые должны выполняться новым собственником или новым управляющим лицом в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан;

ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА.

... Предмета залога представляет собой его плановое использование Залогодателем в соответствии с назначением под контролем со стороны Залогодержателя. Залогодатель не может использовать Предмет залога для иных целей, кроме как с письменного согласия Залогодержателя.

ПОРЯДОК ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА.

... обращение взыскания на Предмет залога наступает, помимо случаев предусмотренных настоящим Договором, в том числе, если Залогодатель нарушил любое из своих обязательств по Соглашению.

... неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем обязательств по возврату Залогодержателю (интереса) по нему и до обращения взыскания на Предмет залога Залогодержатель имеет право усмотрению и на основании письменного уведомления в адрес Залогодателя принять меры в отношении Предмета залога, а Залогодатель не вправе препятствовать этому;

... реализовать реализацию Залогодателем Предмета залога путем наложения на Предмет залога ареста и печатей;

... произвести одностороннюю переоценку Предмета залога с письменным уведомлением Залогодателя о такой переоценки.

... Залогодатель обязан содействовать всеми своими ресурсами в осуществлении Залогодержателем мероприятий, указанных в п.4.2. настоящего Договора, и принять все необходимые меры для обеспечения безопасности Предмета залога, пополнения Предмета залога до количества, указанного в п.1.1. настоящего Договора. Расходы, связанные с осуществлением Залогодержателем мероприятий, указанных в настоящем Договоре, возмещаются Залогодателем.

Предмет залога реализуется в валюте «тенге»

... Предмета залога Залогодержатель вправе удовлетворить свои требования по Соглашению в полном объеме определяемом к моменту фактического удовлетворения, включая, но не ограничиваясь: основной долг, проценты, вознаграждение (интерес), неустойку (пени, штраф), комиссии, а также убытки, причиненные неисполнением. Возмещению подлежат также произведенные издержки по содержанию Предмета залога до обращения взыскания на Предмет залога, включая уплату НДС.

... досрочном взыскании суммы кредита и вознаграждения (интереса) по нему по основаниям, указанным в Соглашении, Залогодержатель также вправе обратиться взыскание на Предмет залога.

... обращение взыскания на Предмет залога решения суда не требуется. Залогодержатель реализует Предмет залога внесудебном порядке.

... случае, когда суммы, вырученной от реализации Предмета залога, недостаточно для полного удовлетворения требований Залогодержателя, он вправе получить недостающую сумму из любого другого имущества Залогодателя.

... обращении взыскания на Предмет залога во внесудебном порядке обязательства Залогодателя по возврату Займа прекращаются в пределах суммы, полученной от реализации Предмета залога, с учетом расходов, указанных в п. 4.2. настоящего Договора.

... случае перехода Предмета залога в собственность Залогодержателя обязательства Залогодателя по возврату Займа прекращаются в пределах залоговой стоимости Предмета залога, согласованной с Залогодержателем на условиях, оговоренных настоящим Договором, с учетом возмещения расходов, указанных в настоящем Договоре.

... расходы, связанные с содержанием и обращением взыскания на Предмет залога выплачиваемые при обращении Предмета залога, подлежат возмещению из суммы реализации Предмета залога или за счет имущества и имущества Залогодателя в случае недостатка средств, вырученных от продажи Предмета залога.

... досрочном взыскании суммы Займа и вознаграждения (интереса) по нему, убытков, причиненных неисполнением (ненадлежащим исполнением) Залогодателем обязательств по Соглашению, а также расходов (пен) и иные расходов и издержек, понесенных Залогодержателем в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) Залогодателем обязательств по Соглашению Залогодержатель также вправе обратиться взыскание на Предмет залога во внесудебном порядке.

В случае, когда по окончании срока действия Соглашения остается сумма просроченной задолженности, крайне незначительная по сравнению со стоимостью Предмета залога по настоящему Договору, Залогодержатель вправе требовать, а Залогодатель обязан предоставить дополнительный способ обеспечения исполнения Залогодателем обязательств на сумму оставшейся просроченной задолженности.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Залогодателем обязательства по настоящему Договору, Залогодатель возмещает Залогодержателю все причиненные тем самым убытки, в том числе и упущенную выгоду, в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

Залогодателем признается и соглашается с тем, что в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Залогодателем обязательств по настоящему Договору, Залогодержатель вправе вводить начисление неустойки (штрафных санкций), предусмотренной настоящим Договором, и/или внутренним документам Залогодержателя и принципам ведения бухгалтерского учета, с которыми Залогодатель ознакомлен.

При совершении сделки с Предметом залога, несогласованной с Залогодержателем, либо изменении назначения имущества, являющегося Предметом залога, Залогодатель обязан по требованию Залогодержателя заменить Предмет залога иным высоколиквидным и равноценным имуществом, деньгами или ценными бумагами, удовлетворяющим требованиям Залогодержателя. При этом Залогодатель выплачивает Залогодержателю штраф в размере 15% от оценки Предмета залога, указанной в настоящем Договоре.

В случае невыполнения Залогодателем условий, указанных в п.2.4 настоящего Договора, Залогодержатель вправе потребовать от Залогодателя досрочного исполнения своих обязательств по Договору Займа, а если его требование не будет удовлетворено, обратиться с иском в суд.

ПОСРЕДСТВО РЕШЕНИЯ СПОРА

Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями

Сторон. Право залога на Предмет залога у Залогодержателя наступает с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Залогодателем всех обязательств по Договору.

КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

Стороны настоящего Договора согласились, что информация о существовании и условиях настоящего Договора, а также финансовая, коммерческая и прочая информация, полученная ими в ходе заключения и исполнения настоящего Договора, является конфиденциальной информацией.

Передача конфиденциальной информации третьим лицам, опубликование или иное ее разглашение одной из Сторон возможно только после получения письменного согласия другой Стороны, а также в случаях, прямо предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

В случае разглашения либо распространения любой из Сторон конфиденциальной информации другой Стороной и нарушении требований настоящего Договора, виновная Сторона будет нести ответственность в соответствии с законодательством Республики Казахстан с возмещением убытков, понесенных другой Стороной вследствие разглашения такой информации.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Передача Залогодателем отдельных прав и обязанностей по настоящему Договору, как и всего настоящего Договора в целом третьим лицам (третьему лицу) допускается только с предварительного письменного согласия Залогодержателя. Согласно Залогодателя на передачу Залогодержателем своих прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу (третьим лицам) не требуется.

Любые изменения и/или дополнения настоящего Договора действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора и одностороннее изменение и/или дополнение настоящего Договора не допускаются.

Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

В случае если после заключения настоящего Договора законодательством Республики Казахстан будут приняты законы (положения), ухудшающие положение Залогодержателя, условия настоящего Договора не будут изменены по требованию Залогодержателя.

Все споры и разногласия между Сторонами, возникающие из настоящего Договора или связанные с ним, разрешаются Сторонами в предварительном порядке в целях выработки взаимоприемлемых решений.

Неурегулированные споры передаются на рассмотрение в суд по месту нахождения Залогодержателя, если иное не определит дополнительно третейский суд. В случае передачи спора на рассмотрение в третейский суд Залогодержатель самостоятельно определяет персональный и состав членов третейского суда.

10
рассмотрения претензий по настоящему Договору составляет 10 дней с момента получения претензии.
По окончании, оформлению и регистрации настоящего Договора несет Залогодатель.
По окончании реорганизации Залогодателя все права и обязанности настоящего Договора переходят правопреемнику.

9. ГАРАНТИИ И ЗАВЕРЕНИЯ

Залогодатель гарантирует, что Предмет залога свободен от любых претензий со стороны третьих лиц, в том числе и в виде ареста и другим залогом или обременением не находится и обязуется незамедлительно уведомить Залогодержателя о возникновении таких претензий.

Залогодатель гарантирует и заявляет, что он является единственным собственником Предмета залога, обладает всеми необходимыми правами по его распоряжению без каких либо ограничений и полностью заключить настоящий Договор.

Залогодатель гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не вовлечен в судебные процессы в качестве ответчика (соответчика) с суммой иска, превышающей размер уставного капитала.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Республики Казахстан.

Настоящий Договор является неотъемлемой частью Соглашения.

Настоящий Договор составлен и подписан в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра для Залогодержателя, по одному для Залогодателя и регистрирующего органа.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Залогодержатель: *АК «Национальный Банк Казахстана»*

Залогодатель: *ООО «Астана-Транзит»*

Настоящий Договор подписан уполномоченными на то:
Залогодержателя:

Национальный Банк Казахстана»

Залогодателя:

ООО «Астана-Транзит»

ДОГОВОР

о залоге недвижимого имущества (ипотека)

Настоящий Договор заключен «...» 2003 года в городе Шымкенте между:

Директора *...*, именуемым в дальнейшем «Залогодержатель», в лице действующего на основании Доверенности №... от ... 2002 года, с одной стороны, и *...*, именуемым в дальнейшем «Залогодатель», в лице *...*, действующего на основании Устава, с другой стороны.

Залогодержатель и Залогодатель в дальнейшем именуются «Сторонами», а каждый из них в отдельности - «Сторона».

Принимая во внимание, что Залогодержатель предоставил Залогодателю деньги (далее - «заям») в сумме 5 500 000,00 (Пять миллионов пятьсот тысяч) долларов США из них 4 000 000 (четыре миллиона) долларов США в тенге под 18% годовых и 1 500 000 (Один миллион пятьсот тысяч) долларов США под 14% годовых, сроком с 01.11.2002г. по 01.06.2004г. в соответствии с Соглашением об открытии кредитной линии №... от 01.11.02г. и Дополнительными Договорами к вышеуказанному Соглашению об открытии кредитной линии (далее - «Соглашение»),

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В обеспечение своевременного исполнения Залогодателем обязательств по возврату Залогодержателю суммы займа, уплате вознаграждения (интереса) по займу, возмещению операционных и других расходов Залогодержателя по Соглашению, а также во исполнение иных обязательств Залогодателя перед Залогодержателем, указанных в Соглашении, Залогодатель предоставляет Залогодержателю в залог принадлежащий ему на праве собственности недвижимое имущество: Хлопкоприемный пункт, состоящего из:

Литер А:

- Коридор - 39,6 кв.м.;
- Комната - 8,4 кв.м.;
- Столовая - 7,2 кв.м.;
- Столовая - 19,8 кв.м.;
- Кабинет - 15,4 кв.м.;
- Лаборатория - 31,3 кв.м.;
- Лаборатория - 9,9 кв.м.;
- Комната - 9,9 кв.м.;
- Зал - 25,1 кв.м.;
- Комната - 11,0 кв.м.;
- Склад - 10,2 кв.м.;
- Склад - 7,6 кв.м.;
- Склад - 17,5 кв.м.;

Литер Б:

- Таразы - 40,2 кв.м.;

вместе с соответствующим земельным участком с правом постоянного землепользования, общей площадью 10,6 га (кадастровый номер 19-292-002-001), территориально и функционально связанным с указанным объектом недвижимости, находящегося по адресу: ЮКО, Махтааральский р/н, с/о Жамбыл, с. Прогресс (далее указанный объект недвижимости именуется - «Предмет залога»).

1.2. В состав Предмета залога не входят какие-либо долги и обязательства Залогодателя, имеющиеся к моменту подписания настоящего Договора.

1.3. Право Залогодателя на Предмет залога подтверждается следующими документами:

- Технический паспорт №07-18450 от 09.10.02 года (оригинал); ✓
- Акт приема-передачи имущества от 21.12.93г. (оригинал); ✓
- Постановление теркома №208 от 21.12.93г. (оригинал); ✓
- Решение Акима №49 от 04.09.2002г. (оригинал); ✓
- Решение Акима №2 от 06.02.1996г. (копия); ✓
- Акт на право собственности на земельный участок, право постоянного землепользования №8049, кадастровый номер 19-292-002-001 (оригинал). ✓

1.4. Соглашением Сторон стоимость Предмета залога определена в сумме 2987 (Две тысячи девятьсот восемьдесят семь) долларов США или 451 928 (Четыреста пятьдесят одна тысяча девятьсот двадцать восемь) тенге.

1.5. Предмет залога остается во владении и пользовании Залогодателя, который не вправе распоряжаться Предметом залога, в том числе продавать, передавать в оперативное управление, хозяйственное ведение, аренду третьим лицам, осуществлять перезалог Предмета залога за исключением случаев когда перезалог осуществляется в пользу Залогодержателя и иным образом обременять Предмет залога в пользу третьих лиц без соответствующего предварительного письменного согласия Залогодержателя до полного исполнения Залогодателем обязательств по Соглашению/или наступления иных оснований прекращения обязательств по Соглашению или настоящему Договору.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Залогодержатель имеет право:

- 2.1.1. требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых и достаточных для сохранения Предмета залога и для предотвращения любых актов, уменьшающих рыночную стоимость Предмета залога;
- 2.1.2. требовать от любого лица (в том числе и от Залогодателя) прекращения любого посягательства на Предмет залога или действия (бездействия) в отношении него, угрожающего его утратой или повреждением или существенным уменьшением рыночной стоимости Предмета залога (за исключением случаев, когда такое действие является обстоятельством форс-мажора);
- 2.1.3. требовать от Залогодателя представления и передачи Залогодержателю на хранение на весь срок действия настоящего Договора подлинников правоустанавливающих и иных документов, касающихся Предмета залога, запрашиваемых Залогодержателем для обеспечения своих прав на Предмет залога на весь срок действия настоящего Договора;
- 2.1.4. в любое время проверить по документам и фактически наличие, сохранность, размер, состояние и условия эксплуатации Предмета залога, а Залогодатель обязан оказывать ему в этом всяческое содействие;
- 2.1.5. в случае невыполнения Залогодателем условия, предусмотренного п.2.1.4. настоящего Договора, Залогодержатель вправе потребовать от Залогодателя досрочного исполнения своих обязательств по Соглашению, а если его требование не будет удовлетворено, обратиться за взысканием на Предмет залога;
- 2.1.6. в случае утраты, повреждения, существенного уменьшения рыночной стоимости (или при возникновении опасности наступления таковых) Предмета залога, либо при прекращении права собственности Залогодателя на него по основаниям, установленным законодательством или иными обязательными для исполнения актами, требовать от Залогодателя замены Предмета залога другим необремененным равноценным и ликвидным имуществом, а в случае отказа в замене или невозможности замены Предмета залога - требовать от Залогодателя немедленного досрочного исполнения обязательств по Соглашению;
- 2.1.7. требовать от Залогодателя досрочного исполнения обязательств по Соглашению в срок, указанный в соответствующем письменном требовании, направленном Залогодержателем Залогодателю в случаях:
 - 2.1.7.1. непредставления Залогодателем Залогодержателю в залог другого имущества взамен Предмета залога в случаях, предусмотренных настоящим Договором;
 - 2.1.7.2. принятия решения/ий о ликвидации или реорганизации Залогодателя (независимо от оснований ликвидации/реорганизации);
 - 2.1.7.3. когда против Залогодателя будет принят какой-либо официальный акт исполнительной власти или решение суда, постановляющее проведение реорганизации, реабилитационной процедуры (санации);
- 2.1.8. удовлетворить свои требования из стоимости Предмета залога путем самостоятельной внесудебной его реализации в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Залогодателем обязательств по Соглашению;
- 2.1.9. сохранять право залога на весь Предмет залога в случае частичного исполнения Залогодателем обязательств по Соглашению;
- 2.1.10. получить недостающую сумму за счет стоимости прочего имущества Залогодателя в случае, если сумма, вырученная от продажи Предмета залога, не будет достаточна для погашения всей задолженности Залогодателя перед Залогодержателем по Соглашению.
- 2.1.11. При неисполнении или ненадлежащем исполнении условий настоящего Договора обратиться за взысканием на деньги Залогодателя путем выставления платежного требования поручения о безакцептном изъятии денег со всех его банковских счетов.

2.2. Залогодатель имеет право:

- 2.2.1. требовать от Залогодержателя возврата всех документов, переданных Залогодержателем Залогодателем, в случае надлежащего исполнения Залогодателем всех обязательств по Соглашению.

2.3. Залогодержатель обязан:

- 2.3.1. произвести Залогодателю возврат всех правоустанавливающих документов на Предмет залога, полученных от Залогодателя, после надлежащего исполнения Залогодателем обязательств по Соглашению;
- 2.3.2. при условии, если Залогодатель исполняет своевременно и в полном объеме свои обязательства по Соглашению - не ограничивать прав Залогодателя на владение и использование Предмета залога в соответствии с его функциональным назначением.

2.4. Залогодатель обязан:

- 2.4.1. принимать все меры, необходимые для надлежащего сохранения Предмета залога его рыночной стоимости, включая его капитальный и текущий ремонт.

- 2.4.2. немедленно письменно уведомлять Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога и принимать все возможные меры по предотвращению такой угрозы;
- 2.4.3. с предварительного письменного согласия Залогодержателя заменить Предмет залога другим равноценным имуществом, в случае утраты, повреждения, уничтожения или существенного уменьшения рыночной стоимости Предмета залога, либо при прекращении права Залогодателя на него по основаниям, установленным законодательными или иными обязательными для исполнения актами;
- 2.4.4. в случае, когда утрата, повреждение, уничтожение Предмета залога произошло, немедленно уведомить об этом Залогодержателя и либо заменить Предмет залога другим необремененным равноценным и ликвидным имуществом либо своими средствами восстановить Предмет залога;
- 2.4.5. немедленно письменно сообщать Залогодержателю о любом распоряжении, указании, формальном письменном требовании, разрешении, извещении или любом другом документе, которые касаются или могут коснуться Предмета залога и вручены Залогодателем государственным органом, учреждением или какой-либо третьей стороной;
- 2.4.6. нести все расходы по заключению и оформлению настоящего Договора и его государственной регистрации, а также регистрации прекращения залога;
- 2.4.7. заблаговременно письменно сообщать Залогодержателю о предстоящей своей ликвидации, реорганизации, ином изменении юридического статуса;
- 2.4.8. зарегистрировать настоящий Договор в соответствующем регистрирующем органе в течение десяти рабочих дней с момента его подписания;
- 2.4.9. в течение двух рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора в регистрирующем органе передать Залогодержателю все правоустанавливающие документы на Предмет залога, указанные в настоящем Договоре, а также иные любые документы, запрашиваемые Залогодержателем, в том числе подлинный экземпляр настоящего Договора с отметками регистрирующего органа о его регистрации.

3. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА

- 3.1. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Залогодателем обязательств по возврату Залогодержателю займа, предоставленного Залогодержателем Залогодателю, а также вознаграждения (интереса) по нему, операционных и других расходов Залогодержателя по Соглашению в сроки и на условиях, оговоренных в Соглашении, а также неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Залогодателем каких-либо иных обязательств, указанных в Соглашении, Залогодержатель вправе обратиться с иском на Предмет залога во внесудебном порядке или судебном порядке.
- 3.2. Для обращения с иском на Предмет залога во внесудебном порядке решения суда не требуется. Залогодержатель реализует Предмет залога во внесудебном порядке в соответствии с требованиями действующего законодательства Республики Казахстан. Доверенное лицо, проводящее торги (аукцион) по реализации Предмета залога во внесудебном порядке, назначается Залогодержателем.
- 3.3. Предмет залога реализуется в валюте «тенге».
- 3.4. За счет стоимости Предмета залога Залогодержатель вправе удовлетворить свои требования к Залогодателю по Соглашению в полном объеме, определяемом к моменту фактического удовлетворения, включая сумму основного долга (сумму займа, предоставленного Залогодержателем Залогодателю), вознаграждение (интерес), подлежащее выплате Залогодателем Залогодержателю за пользование займом, убытки, причиненные неисполнением (ненадлежащим исполнением) Залогодателем обязательств по Соглашению, а также неустойку (пеню) и иные расходы и издержки, понесенные Залогодержателем в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) Залогодателем обязательств по Соглашению, а также подлежащие выплате Залогодателем Залогодержателю в соответствии с условиями Соглашения.
- 3.5. Расходы, связанные с содержанием и обращением с иском на Предмет залога, в первую очередь налоги, выплачиваемые при реализации Предмета залога, подлежат возмещению из суммы реализации Предмета залога или за счет иных средств и имущества Залогодателя в случае недостатка средств, вырученных от продажи Предмета залога.
- 3.6. При досрочном взыскании суммы займа и вознаграждения (интереса) по нему, убытков, причиненных неисполнением (ненадлежащим исполнением) Залогодателем обязательств по Соглашению, а также неустойки (пени) и иные расходы и издержки, понесенных Залогодержателем в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) Залогодателем обязательств по Соглашению по основаниям, установленным Соглашением, Залогодержатель также вправе обратиться с иском на Предмет залога во внесудебном порядке или в судебном порядке.
- 3.7. В случае, когда по окончании срока действия Соглашения остается сумма просроченной задолженности, крайне незначительная по сравнению со стоимостью Предмета Залога по настоящему Договору, Залогодержатель вправе требовать, а Залогодатель обязан предоставить дополнительный способ обеспечения исполнения Залогодателем обязательств на сумму оставшейся просроченной задолженности по Соглашению.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

204

- 4.1. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Залогодателем обязательств по настоящему Договору, Залогодатель возмещает Залогодержателю все причиненные тем самым убытки, в том числе и упущенную выгоду, в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.
- 4.2. При совершении сделки с Предметом залога, несогласованной с Залогодержателем, либо в случае утраты, повреждения, уничтожения или существенного уменьшения рыночной стоимости Предмета залога, либо при прекращении права собственности Залогодателя на него по основаниям, установленным законодательными или иными обязательными для исполнения актами, либо изменении целевого назначения имущества, являющегося Предметом залога, Залогодатель обязан по требованию Залогодержателя заменить Предмет залога иным высоколиквидным и равноценным имуществом, деньгами и ценностями, удовлетворяющим требованиям Залогодержателя. При этом Залогодатель выплачивает Залогодержателю штраф в размере 25 (двадцать пять)% от оценки Предмета залога, указанной в настоящем Договоре. Использование Залогодержателем права применения штрафа наступает с момента письменного уведомления Залогодержателем Залогодателя с указанием суммы штрафа. Письменное уведомление подлежит обязательному исполнению Залогодателем.
- 4.3. Настоящим договором Залогодатель признает и соглашается с тем, что в случае задержки выплаты полностью или частично суммы займа и вознаграждения по нему, Залогодержатель вправе производить начисление повышенного вознаграждения (штрафных санкций), предусмотренного настоящим Договором, согласно внутренним документам Залогодержателя и принципам ведения бухгалтерского учета, с которыми Залогодатель ознакомлен.
- 4.4. Настоящим Залогодатель предоставляет свое безусловное согласие Залогодержателю на то, чтобы Залогодержатель в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора в безакцептном порядке мог обратиться за взысканием на деньги Залогодержателя путем выставления платежного требования-поручения о безакцептном изъятии денег со всех его банковских счетов. При этом подтверждением неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем условий настоящего Договора будет являться письменная претензия Залогодержателя, полученная Залогодателем.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон и действует до полного выполнения Залогодателем всех обязательств по Соглашению и по настоящему Договору, либо до наступления иных оснований прекращения Договора залога, установленных законодательством (в зависимости от того, какое из этих оснований наступит раньше).
- 5.2. Право залога возникает у Залогодержателя с момента регистрации настоящего Договора в установленном действующим законодательством порядке.
- 5.3. С момента возникновения права залога по настоящему Договору прекращаются все имевшие место на этот момент письменные и устные соглашения и иные договоренности Сторон относительно Предмета залога, в том числе любые предварительные договоры залога.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

- 6.1. В случае реорганизации Залогодателя права и обязанности по настоящему Договору переходят к его правопреемникам в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.
- 6.2. Все изменения и/или дополнения настоящего Договора действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.
- 6.3. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора и одностороннее изменение, дополнение и/или расторжение настоящего Договора не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.
- 6.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.
- 6.5. Риск случайной гибели или повреждения Предмета залога несет Залогодатель.
- 6.6. Настоящим Залогодатель гарантирует, что закладываемый им Предмет залога принадлежит Залогодателю на праве собственности, свободен от прав (требований) третьих лиц, в частности, не является объектом права общей собственности, не заложен, не арестован, не отчужден какими-либо способами третьим лицам, а также не будет юридически и фактически обременен в течение всего срока действия настоящего Договора (за исключением обременений, налагаемых в соответствии с настоящим Договором) и на него допускается обращение взыскания.
- 6.7. В случае невыполнения Залогодателем условий настоящего Договора, касающихся распоряжения Предметом залога, Залогодатель обязан возместить любой ущерб, причиненный Залогодержателю, при этом, Залогодержатель вправе потребовать от Залогодателя досрочного исполнения обязательств по Соглашению.
- 6.8. В случае, если после заключения настоящего Договора законодательством Республики Казахстан будут установлены правила (положения), ухудшающие положение Залогодержателя, условия настоящего Договора должны быть изменены по требованию Залогодержателя.
- 6.9. Все споры и разногласия между Сторонами, возникающие из настоящего Договора или связанные с ним, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством Республики Казахстан.

1200

ДОГОВОР № _____
О ЗАЛОГЕ АКЦИЙ (ЗАКЛАД)

Настоящий Договор заключен в городе Шымкент « _____ » октября 2003г. между:

« _____ », именуемым в дальнейшем «ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ» в лице _____, действующего на основании Доверенности № _____ от _____ 2003 года, и
« _____ », именуемым в дальнейшем «ЗАЛОГОДАТЕЛЬ», в лице _____, действующего на основании Устава.
« _____ », именуемым в дальнейшем «ДОЛЖНИК», в лице _____, действующего на основании Устава.

Залогодатель, Залогодержатель и Должник в дальнейшем совместно именуются «Стороны», а каждый в отдельности – «Сторона».

Принимая во внимание, что Залогодержатель предоставил Должнику деньги (далее – «займы») в сумме 20 000 000 (двадцать миллионов) долларов США из них 4 000 000 (четыре миллиона) долларов США в тенге под сроком с 27.01.2003г. по 01.03.2004г. и 16 000 000 (шестнадцать миллионов) долларов США под 14% годовых с 24.09.2003г. по 01.06.2004г. в соответствии с Соглашением об открытии кредитной линии № _____ от 01.11.02г. и Дополнительными Договорами к вышеуказанному Соглашению об открытии кредитной линии (Соглашение о займе).

В связи с вышеизложенным Стороны настоящего Договора договорились о следующем.

1. ТЕРМИНЫ

Термины, применяемые в настоящем Договоре, имеют следующее значение, если контекст Договора прямо не определяет иное:

Залогодатель – номинальный держатель.
Предмет залога – ценные бумаги, принадлежащие Залогодателю, а именно выпущенные и полностью оплаченные акции эмитированные « _____ », в количестве 155 327 экземпляров номинальной стоимостью 20,00 тенге/одна акция.

Наименование Эмитента	Наименование ценной бумаги	НИН Ценной бумаги	Кол-во акций, шт	Оценочная стоимость тенге/шт	Общая оценочная стоимость, тенге
Белая Скала	Простые именные акции	2003-0000	155 327	1,00	155 327

Соглашение о займе – Соглашение об открытии кредитной линии № _____ от 01.11.02г. и Дополнительными Договорами к вышеуказанному Соглашению об открытии кредитной линии (далее – «Соглашение о займе»), заключенные между Залогодержателем и Должником, а также Дополнительные договоры к вышеуказанному Соглашению, дополнительные соглашения, заключенные между Залогодержателем и Должником в рамках и во исполнение указанного Договора.

Государственный регистратор – « _____ »

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

В обеспечение своевременного исполнения Должником обязательств по возврату Залогодержателю суммы займа и уплате вознаграждения (интереса) по нему, возмещению операционных и других расходов Залогодержателя по Соглашению о займе, а также во исполнение иных обязательств Должника перед Залогодержателем, указанных в Соглашении о займе, Залогодатель предоставляет Залогодержателю в залог предмет залога на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

Вещь собственности Залогодателя на Предмет залога подтверждается записью в реестре держателей ценных бумаг Эмитента по состоянию на дату регистрации залога.

В соответствии с Соглашением Сторон стоимость Предмета залога определена в сумме 155 327 (Сто пятьдесят пять тысяч тридцать два) тенге.

Предмет залога – заклад с открытием лицевого счета Залогодержателя.

Залогодатель не вправе распоряжаться Предметом залога, в том числе продавать и передавать в оперативное управление, осуществлять перезалог Предмета залога, за исключением случаев, когда перезалог осуществляется в пользу Залогодержателя, и иным образом обременять Предмет залога в пользу третьих лиц.

10.4) соответствующего предварительного письменного согласия Залогодержателя до полного исполнения Должником обязательств по Соглашению о займе/или наступления иных оснований прекращения обязательств по Соглашению о займе или настоящему Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

11.1) Залогодержатель имеет право:

- 11.1.1) голоса на общем собрании акционеров Эмитента по заложенным акциям;
- 11.1.2) требовать от Залогодателя регистрации залога по настоящему Договору в реестре держателей ценных бумаг Эмитента в порядке, установленном действующим законодательством;
- 11.1.3) требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых и достаточных для сохранения Предмета залога и для предотвращения любых актов, уменьшающих стоимость Предмета залога;
- 11.1.4) требовать от любого лица (в том числе и от Залогодателя) прекращения любого посягательства на Предмет залога, угрожающего его утратой или повреждением или существенным уменьшением стоимости Предмета залога (за исключением случаев, когда такое действие является обстоятельством форс-мажора);
- 11.1.5) требовать от Залогодателя блокировки Предмета залога на его лицевом счете в реестре держателей ценных бумаг Эмитента с момента регистрации залога по настоящему Договору. Под блокировкой Предмета залога в настоящем Договоре понимается запрет на совершение каких – либо сделок (а равно осуществление каких – либо иных действий по распоряжению) с Предметом залога без предварительного письменного согласия Залогодержателя;
- 11.1.6) в случае утраты, повреждения, существенного уменьшения стоимости (или при возникновении опасности наступления таковых) Предмета залога, либо при прекращении права собственности Залогодателя на него по основаниям, установленным законодательством или иными обязательными для исполнения актами, требовать от Залогодателя замены Предмета залога другим необремененным равноценным и ликвидным имуществом, а в случае отказа в замене или невозможности замены Предмета залога - требовать от Должника немедленного досрочного исполнения обязательств по Соглашению о займе;
- 11.1.7) требовать от Должника досрочного исполнения обязательств по Соглашению о займе в срок, указанный в соответствующем письменном требовании, направленном Залогодержателем Должнику в случаях:
 - 11.1.7.1) непредоставления Залогодателем Залогодержателю в залог другого имущества взамен Предмета залога в случаях, предусмотренных настоящим Договором;
 - 11.1.7.2) принятия решения/ий о ликвидации или реорганизации Залогодателя и/или Должника (независимо от оснований ликвидации/реорганизации);
 - 11.1.7.3) когда против Залогодателя и/или Должника будет принят какой-либо официальный акт исполнительной власти или решение суда, постановляющее проведение реорганизации, реабилитационной процедуры (санации);
- 11.1.8) в соответствии с законодательством Республики Казахстан удовлетворить свои требования из стоимости Предмета залога путем самостоятельной внесудебной или судебной его реализации в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Должником обязательств по Договору займа;
- 11.1.9) получить в соответствии с законодательством Республики Казахстан недостающую сумму из прочего имущества Залогодателя в случае, если сумма, вырученная от продажи Предмета залога, не будет достаточна для погашения всей задолженности Должника перед Залогодержателем по Соглашению о займе;
- 11.1.10) в случае нарушения Залогодателем требования, указанного в п.2.5. настоящего Договора, Залогодержатель имеет право потребовать от Должника досрочного исполнения обязательств по Соглашению о займе и уплаты штрафа, предусмотренного в п.5.3. настоящего Договора;
- 11.1.11) при неисполнении и ненадлежащем исполнении условий настоящего Договора обратиться с иском на Должника Залогодателя и/или Должника путем выставления платежного требования-поручения о безакцептном изъятии денег со всех его банковских счетов.
- 11.2) Залогодатель имеет право требовать от Залогодержателя снятия обременения с Предмета залога после исполнения Должником всех своих обязательств перед Залогодержателем по Договору займа.
- 11.3) Залогодержатель обязан произвести снятие обременения с Предмета залога после полного исполнения Должником обязательств по Договору займа.
- 11.4) Залогодатель и/или Должник обязаны:
 - 11.4.1) зарегистрировать залог по настоящему Договору в реестре держателей ценных бумаг Эмитента в порядке, установленном действующим законодательством;
 - 11.4.2) в течение 2 (двух) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора направить в адрес Независимого регистратора приказ на регистрацию сделки по настоящему Договору в порядке, установленном действующим законодательством;
 - 11.4.3) предпринять все меры, необходимые и достаточные для внесения в реестр держателей ценных бумаг Эмитента соответствующей записи о передаче Предмета залога в залог Залогодержателю;
 - 11.4.4) предоставить Залогодержателю в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора Выписку из реестра держателей ценных бумаг Эмитента об оформлении права залога и

установлении блокировки Предмета залога, заверенную подписью уполномоченного лица и печатью Исполнительного регистратора. При оформлении права залога на Предмет залога в качестве залогодержателя должен быть записан только Залогодержатель;

вплоть до прекращения действия настоящего Договора не осуществлять и не допускать действий со стороны третьих лиц, могущих привести к принятию решений, изменяющих (как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения) количественный и качественный состав Уставного (основного) капитала Эмитента, а равно иного имущества Эмитента (в том числе прав на имущество), включая продажу, передачу в управление, аренду, в залог и т.д., а также могущих повлечь за собой консолидацию, разделение акций, новую эмиссию акций, распоряжение акциями Эмитента (включая продажу, передачу в управление, аренду, в залог и т.д.). Любое решение Общего собрания акционеров Эмитента принятое в нарушение условий настоящего Договора является недействительным;

в предварительного письменного согласия Залогодержателя заменить Предмет залога другим равноценным имуществом в случае утраты, повреждения, уничтожения или существенного уменьшения рыночной стоимости Предмета залога, либо при прекращении права собственности Залогодателя на него по основаниям, установленным законодательными или иными обязательными для исполнения актами;

предельно письменно сообщать Залогодержателю о любом распоряжении, указании, формальном письменном требовании, разрешении, извещении или любом другом документе, которые касаются или могут коснуться Предмета залога и вручены Залогодателю государственным органом, учреждением или какой-либо третьей стороной;

нести все расходы по открытию лицевого счета Залогодержателя, переводу Предмета залога с лицевого счета Залогодателя на лицевой счет Залогодержателя и обратно, заключению и оформлению настоящего Договора и регистрации залога по настоящему Договору в реестре держателей ценных бумаг Эмитента, а также регистрации прекращения залога.

4. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА

в случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Должником обязательств по возврату Залогодержателю Займа, предоставленных Залогодержателем Должнику, а также вознаграждения по нему, комиссионных и других расходов Залогодержателя по Соглашению о займе в сроки и на условиях, определенных в Соглашении о займе, а также неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Должником любых и/или иных обязательств, указанных в Соглашении о займе, Залогодержатель вправе обратиться с требованием о взыскании Предмета залога во внесудебном порядке или в судебном порядке.

Обращения взыскания на Предмет залога во внесудебном порядке решения судебных органов не требуются. Залогодержатель реализует Предмет залога во внесудебном порядке в соответствии с положениями действующего законодательства Республики Казахстан. Доверенное лицо, проводящее торги (аукцион) по реализации Предмета залога во внесудебном порядке назначается Залогодержателем.

Предмет залога реализуется в валюте «тенге» по средневзвешенному биржевому курсу ЗАО «Казахстанская фондовая биржа», действующему на момент реализации Предмета залога.

Предмет залога Залогодержатель вправе удовлетворить свои требования к Должнику по Соглашению о займе в полном объеме, определяемом к моменту фактического удовлетворения, включая сумму основного Займа (сумму Займов, предоставленных Залогодержателем Должнику), вознаграждение, подлежащее выплате Должником Залогодержателю за пользование Займом, убытки, причиненные неисполнением (ненадлежащим исполнением) Должником обязательств по Соглашению о займе, а также неустойку (пеню) и иные расходы и штрафы, понесенные Залогодержателем в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) Должником обязательств по Соглашению о займе, а также подлежащие выплате Должником Залогодержателю в соответствии с условиями Соглашения о займе.

Расходы, связанные с содержанием и обращением взыскания на Предмет залога, в первую очередь налоги, подлежащие при реализации Предмета залога, подлежат возмещению из суммы реализации Предмета залога или за счет иных средств и имущества Залогодателя в случае недостатка средств, вырученных от реализации Предмета залога.

В досрочном взыскании суммы Займа и вознаграждения по нему, убытков, причиненных неисполнением (ненадлежащим исполнением) Должником обязательств по Соглашению о займе, а также неустойки (пени) и иных расходов и издержек, понесенных Залогодержателем в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) Должником обязательств по Соглашению о займе по основаниям, установленным Соглашением о займе, Залогодержатель также вправе обратиться с требованием о взыскании на Предмет залога во внесудебном порядке или в судебном порядке.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

в случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Залогодателем обязательств по настоящему Договору, Залогодатель возмещает Залогодержателю все причиненные тем самым убытки, в том числе и упущенную выгоду, в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

Настоящим Залогодатель дает свое согласие Залогодержателю на то, чтобы Залогодержатель, в случае неисполнения и ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора в безакцептном порядке мог обратиться за взысканием на деньги Залогодателя путем выставления платежного требования-поручения о безакцептном изъятии денег со всех его банковских счетов. При этом подтверждением неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем условий настоящего Договора будет являться письменная претензия Залогодержателя, полученная Залогодателем.

Настоящим Залогодатель признает и соглашается с тем, что в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Залогодателем обязательств по настоящему Договору, Залогодержатель вправе производить взыскание неустойки (штрафных санкций), предусмотренной настоящим Договором, согласно внутренним документам Залогодержателя и принципам ведения бухгалтерского учета, с которыми Залогодатель ознакомлен.

При совершении сделки с Предметом залога, несогласованной с Залогодержателем, либо изменении целевого назначения имущества, являющегося Предметом залога, Залогодатель обязан по требованию Залогодержателя заменить Предмет залога иным высоколиквидным и равноценным имуществом, деньгами и ценностями, удовлетворяющим требованиям Залогодержателя. При этом Залогодатель выплачивает Залогодержателю штраф в размере 5 % от оценки Предмета залога, указанной в настоящем Договоре.

В случае невыполнения Залогодателем условий, указанных в п.п. 3.4.1. – 3.4.8. настоящего Договора, Залогодержатель вправе потребовать от Должника досрочного исполнения своих обязательств по Соглашению о займе, а если его требование не будет удовлетворено, обратиться за взысканием на Предмет залога.

В случае неисполнения Залогодателем данного требования, Залогодержатель вправе потребовать от Должника досрочного исполнения обязательств по Соглашению о займе, а при неисполнении Залогодателем данного требования в указанный срок, Залогодержатель вправе обратиться на Предмет залога.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон и действует до полного выполнения Должником всех обязательств по Соглашению о займе, либо до наступления иных оснований прекращения договора залога, установленных законодательством (в зависимости от того, какое из этих оснований наступит раньше).

Право залога возникает у Залогодержателя с момента регистрации сделки по настоящему Договору в реестре держателей ценных бумаг Эмитента в установленном действующим законодательством порядке.

Момент возникновения права залога по настоящему Договору прекращаются все имевшие место на этот момент письменные и устные соглашения и иные договоренности Сторон относительно Предмета залога, в том числе любые предварительные договоры залога.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Все изменения и/или дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора и одностороннее изменение, дополнение и/или расторжение настоящего Договора не допускается.

Сделка по настоящему Договору подлежит регистрации в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

Риск случайной гибели или повреждения Предмета залога несет Залогодатель.

Настоящим Залогодатель гарантирует, что закладываемый им Предмет залога принадлежит Залогодателю на праве собственности, свободен от прав требований третьих лиц, в частности, не является объектом права ипотечной собственности, не заложен, не арестован, не отчужден какими-либо способами третьим лицам, а также не будет юридически и фактически обременен в течение всего срока действия настоящего Договора (за исключением обременений, налагаемых в соответствии с настоящим Договором) и на него допускается обращение взыскания Залогодержателем.

В случае невыполнения Залогодателем условий настоящего Договора, касающихся распоряжения Предметом залога, Залогодатель обязан возместить любой ущерб, причиненный Залогодержателю, при этом Залогодержатель вправе потребовать от Должника досрочного исполнения обязательств по Соглашению о займе.

В случае если после заключения настоящего Договора законодательством Республики Казахстан будут приняты правила (положения), ухудшающие положение Залогодержателя, условия настоящего Договора должны быть изменены по требованию Залогодержателя.

Все споры и разногласия между Сторонами, возникающие из настоящего Договора или связанные с ним, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством Республики Казахстан.

В случае реорганизации Должника и/или Залогодателя права и обязанности по настоящему Договору переходят к его (их) правопреемнику (ам).

8. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

86

ДОГОВОР №
о залоге товаров в обороте

Настоящий Договор заключен в городе Шымкенте «...» 2004 года между:
... именуемым в дальнейшем «ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ», в лице
... действующего на основании Доверенности № ... от ... 2004 г., и
... именуемым в дальнейшем «Залогодатель», в лице исполнительного
... действующего на основании Устава, с другой стороны.
Залогодержатель и Залогодатель в дальнейшем совместно именуются «Стороны», а каждый в
отдельности – «Сторона».

Принимая во внимание, что Залогодержатель предоставил Залогодателю деньги (далее – «заям») в
сумме 20 000 000 (двадцать миллионов) долларов США (далее – «сумма займа») из них 4 000 000
(четыре миллиона) долларов в тенге под 18% годовых сроком с 27.01.2003г. по 31.12.2004г. и 16 000
(шестнадцать миллионов) долларов США под 14 % годовых с 24.09.2003г. по 31.12.2004г. в
соответствии с Соглашением об открытии кредитной линии № ... от «...» ... 2002 г. (далее –
«Соглашения»)

и в соответствии с Соглашением об открытии кредитной линии № 5 от 16 февраля 2004 года
(далее – «Соглашения») Залогодержатель предоставил Залогодателю деньги (далее – «сумма займа») в
сумме 5 000 000 (пять миллионов) долларов США в тенге сроком с 16.02.04г. по 01.03.2005г. с уплатой
вознаграждения в размере 16% годовых,

и принимая во внимание Соглашение об открытии кредитной линии № 36 от 17 сентября 2004
года (далее – «Соглашения») Залогодержатель предоставил Залогодателю деньги (далее – «сумма займа») в
сумме 10 000 000 (десять миллионов) долларов США сроком на 10 месяцев, с уплатой
вознаграждения в размере 14% годовых, и

Принимая во внимание, что необходимость уплаты и график выплаты вознаграждения
(интереса) за пользование займом определены в Соглашениях;

В связи с вышесказанным Стороны настоящего Договора договорились о следующем.

Стороны настоящего Договора договорились о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

Обеспечение своевременного исполнения Залогодателем обязательства по возврату
Залогодержателю суммы займа, уплате вознаграждения (интереса) по займу, возмещению
финансовых и других расходов Залогодержателя по Соглашениям, а также во исполнение иных
обязательств Залогодателя перед Залогодержателем, указанных в Соглашениях, Залогодатель
предоставляет Залогодержателю в залог принадлежащее ему на праве собственности следующее
имущество: хлопок - сырец 1 сорта в количестве 6 064 (шесть тысяч шестьдесят четыре) тонны
(Предмет залога) на условиях залога товаров в обороте, принадлежащий и используемый
Залогодателем и находящийся на складах по адресу: ...

Право собственности Залогодателя на Предмет залога подтверждается следующими документами:
... справка на 29.09.2004г.

Соглашением Сторон стоимость Предмета залога определена в сумме 130 451 250 (сто тридцать
тысяч четыреста пятьдесят одна тысяча двести пятьдесят) тенге или 1 015 186 (один миллион
тысяч сто восемьдесят шесть) долларов США по курсу биржи KASE на день проведения
...

Залогодатель вправе распоряжаться Предметом залога в порядке, предусмотренном настоящим
Договором.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Залогодержатель имеет право:

- 1.1. требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых и достаточных для сохранения
Предмета залога и для предотвращения любых актов, уменьшающих рыночную стоимость
Предмета залога;
- 1.2. требовать от любого лица (в том числе и от Залогодателя) прекращения любого
посягательства на Предмет залога или действия (бездействия) в отношении него,
угрожающего его повреждению или существенным уменьшением рыночной стоимости
Предмета залога (за исключением случаев, когда такое действие является обстоятельством
форс-мажора);

- 2.1.3. в любое время проверять по документам и фактически наличие, сохранность, состояние и условия хранения, приема и отпуска Предмета залога со склада, порядок учета операций с товаром через склад;
 - 2.1.4. требовать от Залогодателя обеспечения доступа на склады, указанные в п. 1.1. для проверки в любое время фактического наличия, сохранности, условий хранения, приема и отпуска товара со склада, а также учета операций с товаром через склад;
 - 2.1.5. при нарушении Залогодателем условий настоящего Договора приостановить расходные операции с Предметом залога, установить контроль процесса поступления товаров на склады Залогодателя путем наложения на Предмет залога своих знаков и печатей до устранения нарушений;
 - 2.1.6. требовать от Залогодателя осуществления всех расходных и приходных операций с Предметом залога только через склады, указанные в пункте 1.1. настоящего Договора;
 - 2.1.7. сохранять право на весь Предмет залога в случае частичного исполнения Залогодателем обязательств по Соглашениям;
 - 2.1.8. в случае утраты, повреждения, существенного уменьшения рыночной стоимости (или при возникновении опасности наступления таковых) Предмета залога, либо при прекращении права собственности Залогодателя на него по основаниям, установленным законодательством или иными обязательными для исполнения актами, требовать от Залогодателя замены Предмета залога другим необремененным равноценным и ликвидным имуществом, а в случае отказа в замене или невозможности замены Предмета залога - требовать от Залогодателя немедленного досрочного исполнения обязательств по Соглашениям;
 - 2.1.9. требовать от Залогодателя досрочного исполнения обязательств по Соглашению в срок, указанный в соответствующем письменном требовании, направленном Залогодержателем Залогодателю в случаях:
 - 2.1.9.1. непредставления Залогодателем Залогодержателю в залог другого имущества взамен Предмета залога в случаях, предусмотренных настоящим Договором;
 - 2.1.9.2. принятия решения/ий о ликвидации или реорганизации Залогодателя (независимо от оснований ликвидации/реорганизации);
 - 2.1.9.3. когда против Залогодателя будет принят какой-либо официальный акт исполнительный власти или решение суда, постановляющее проведение реорганизации, реабилитационной процедуры (санации);
 - 2.1.10. удовлетворить свои требования из стоимости Предмета залога путем самостоятельной внесудебной или судебной его реализации в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Залогодателем обязательств по Соглашениям;
 - 2.1.11. получить недостающую сумму из прочего имущества Залогодателя в случае, если сумма, вырученная от продажи Предмета залога, не будет достаточна для погашения всей задолженности Залогодателя перед Залогодержателем по Соглашениям.
 - 2.1.15. требовать от Залогодателя исполнения иных обязанностей по настоящему Договору;
 - 2.1.16. при неисполнении или ненадлежащем исполнении условий настоящего Договора обратиться с иском на деньги Должника путем выставления платежного требования-поручения о безакцептном изъятии денег со всех его банковских счетов.
- 2.2. Залогодатель имеет право:
- 2.2.1. изменять состав Предмета залога при условии, что его общая стоимость не становится меньше суммы, указанной в п. 1.3. настоящего Договора;
 - 2.2.2. распоряжаться Предметом залога при условии замены выбывших частей Предмета залога другим однородным, равноценным и ликвидным имуществом на ту же сумму, на которую уменьшилась стоимость Предмета залога;
 - 2.2.3. требовать от Залогодержателя снятия обременений на Предмет залога после исполнения Залогодателем всех своих обязательств перед Залогодержателем по Соглашениям;
- 2.3. Залогодержатель обязан:
- 2.3.1. не ограничивать право Залогодателя на владение, пользование и распоряжение Предметом залога, при условии, если Залогодатель исполняет своевременно и в полном объеме свои обязательства по Соглашениям и по настоящему Договору.
- 2.4. Залогодатель обязан:
- 2.4.1. вести книгу записи залогов, в которую вносятся записи об условиях залога Предмета залога и обо всех операциях, влекущих изменение состава Предмета залога на день последней операции. Предмет залога (в части или полностью), реализованный Залогодателем, перестает быть предметом залога с момента его перехода в собственность приобретателя, а приобретенные Залогодателем товары, указанные в настоящем Договоре,

- 88
- становятся Предметом залога с момента возникновения у Залогодателя на них права собственности;
- 2.4.2. вести все расходные и приходные операции с Предметом залога только через склады, указанные в пункте 1.1. настоящего Договора;
- 2.4.3. принимать все меры, необходимые для надлежащего сохранения Предмета залога (в том числе для защиты его от посягательств и требований со стороны третьих лиц), выполнять установленные действующими стандартами складские условия его содержания и хранения. Немедленно уведомлять Залогодержателя о возникновении угрозы гибели или повреждения Предмета залога, а также ухудшении его качества и принимать все возможные меры по предотвращению такой угрозы;
- 2.4.4. в случае нарушения условий настоящего Договора допустить контроль приходных и расходных операций с Предметом залога со стороны Залогодержателя;
- 2.4.5. с предварительного письменного согласия либо по письменному требованию Залогодержателя заменить Предмет залога другим равноценным имуществом в случае гибели или повреждения Предмета залога;
- 2.4.6. немедленно письменно сообщать Залогодержателю о любом распоряжении, указании, формальном письменном требовании, разрешении, извещении или любом другом документе, которое касается или могут коснуться Предмета залога, и вручено Залогодателю государственным органом, учреждением или какой-либо третьей стороной;
- 2.4.7. досрочно исполнить обязательства по Соглашениям в случае, если против него будет принят какой-либо официальный акт исполнительной власти или решение суда, постановляющий проведение реорганизации, реабилитационной процедуры (санации);
- 2.4.8. заблаговременно письменно сообщать Залогодержателю о предстоящей своей ликвидации, реорганизации, и ином изменении правового статуса;
- 2.4.9. зарегистрировать настоящий Договор в соответствующем регистрирующем органе в течение 10 рабочих дней с момента его подписания и нести все расходы по заключению, регистрации настоящего Договора, а также по снятию обременения с данного Предмета залога;

3. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА

В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Залогодателем обязательств по возврату Залогодержателю Займа, предоставленного Залогодержателем Залогодателю, а также вознаграждения (интереса) по нему, операционных и других расходов Залогодержателя по Соглашениям в сроки и на условиях, оговоренных в Соглашении, а также неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Залогодателем каких-либо иных обязательств, указанных в Соглашении, либо в настоящем Договоре Залогодержатель вправе обратиться с иском на Предмет залога во внесудебном порядке.

Для обращения с иском во внесудебном порядке на Предмет залога решения судебных органов не требуется. Залогодержатель реализует Предмет залога во внесудебном порядке в соответствии с требованиями действующего законодательства Республики Казахстан. Доверенное лицо, проводящее торги (аукцион) по реализации Предмета залога во внесудебном порядке назначается Залогодержателем.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем обязательств по возврату Займа, вознаграждения (интереса) по нему и до обращения с иском на Предмет залога Залогодержатель вправе по своему усмотрению и на основании письменного уведомления в адрес Залогодателя принять следующие меры в отношении Предмета залога, а Залогодатель не вправе препятствовать этому:

- 3.3.1. приостановить реализацию Залогодателем Предмета залога путем наложения на Предмет залога своих знаков и печатей;
- 3.3.2. произвести инвентаризацию, проверку состава и состояния Предмета залога, одностороннюю переоценку Предмета залога с письменным уведомлением Залогодателя о результатах такой переоценки.

Залогодатель обязан содействовать всеми своими ресурсами в осуществлении Залогодержателем мероприятий, указанных в п.3.3. настоящего Договора, и принять все необходимые меры для обеспечения полной сохранности Предмета залога, пополнения Предмета залога до объема, указанного в п.1.1. настоящего Договора. Расходы, связанные с осуществлением Залогодержателем мероприятий, указанных в п.3.3. настоящего Договора, возмещаются Залогодателем.

Предмет залога реализуется в валюте «тенге».

За счет Предмета залога Залогодержатель вправе удовлетворить свои требования к Залогодателю по Соглашениям в полном объеме, определяемом к моменту фактического удовлетворения, включая сумму основного долга (сумму Займа, предоставленного Залогодержателем Залогодателю), вознаграждение (интерес), подлежащее выплате Залогодателем Залогодержателю за пользование Займом, убытки, причиненные неисполнением (ненадлежащим исполнением) Залогодателем обязательств по Соглашениям, а также неустойку (пени) и иные расходы и издержки, понесенные Залогодержателем в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) Залогодателем обязательств по Соглашениям, а также подлежащие выплате Залогодателем Залогодержателю в соответствии с условиями Соглашения.

Расходы, связанные с содержанием и обращением взыскания на Предмет залога, в первую очередь налоги, выплачиваемые при реализации Предмета залога, подлежат возмещению из суммы реализации Предмета залога или за счет иных средств и имущества Залогодателя в случае недостатка средств, вырученных от продажи Предмета залога.

При досрочном взыскании суммы Займа и вознаграждения (интереса) по нему, убытков, причиненных неисполнением (ненадлежащим исполнением) Залогодателем обязательств по Соглашениям и настоящему Договору, а также неустойки (пени) и иных расходов и издержек, понесенных Залогодержателем в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) Залогодателем обязательств по Соглашениям и настоящему Договору по основаниям, установленным Соглашением и настоящим Договором, Залогодержатель также вправе обратиться взыскание на Предмет залога во внесудебном порядке.

В случае, когда по окончании срока действия Соглашения остается сумма просроченной задолженности, крайне незначительная по сравнению со стоимостью Предмета залога по настоящему Договору, Залогодержатель вправе требовать, а Залогодатель обязан предоставить дополнительный способ обеспечения исполнения Залогодателем обязательств на сумму оставшейся просроченной задолженности по Соглашениям.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Залогодателем обязательств по настоящему Договору, Залогодатель возмещает Залогодержателю все причиненные тем самым убытки, в том числе и упущенную выгоду, в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

При совершении сделки с Предметом залога, несогласованной с Залогодержателем, либо изменении целевого назначения Предметом залога, Залогодатель несет ответственность перед Залогодержателем заменить Предмет залога иным высоколиквидным и равноценным имуществом, деньгами и ценностями, удовлетворяющим требованиям Залогодержателя. При этом Залогодатель выплачивает Залогодержателю штраф согласно тарифам Банка от оценки Предмета залога, указанной в настоящем Договоре.

Настоящим договором Залогодатель признает и соглашается с тем, что Залогодержатель вправе производить начисление повышенного вознаграждения (штрафных санкций), предусмотренного настоящим Договором, согласно внутренним документам Залогодержателя и принципам ведения бухгалтерского учета, с которыми Залогодатель ознакомлен.

В случае невыполнения Залогодателем условий, предусмотренных в пунктах 2.4.1 – 2.4.11. Залогодержатель вправе потребовать от Залогодателя досрочного исполнения своих обязательств по Соглашениям, а если его требование не будет удовлетворено, обратиться взыскание на Предмет залога в соответствии с условием ст. 3 настоящего Договора.

Настоящим Залогодатель предоставляет свое безусловное согласие Залогодержателю на то, чтобы Залогодержатель в случае неисполнения условий настоящего Договора в безакцептном порядке мог обратиться взыскание на деньги Залогодателя путем выставления платежного требования-поручения о безакцептном изъятии денег со всех его банковских счетов. При этом подтверждением неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем условий настоящего Договора будет являться письменная претензия Залогодержателя, полученная Залогодателем.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон и действует до полного выполнения Залогодателем всех обязательств по Соглашениям, либо до наступления иных оснований прекращения Договора залога, установленных законодательством (в зависимости от того, какое из этих оснований наступит раньше).

- 5.2. Право залога возникает у Залогодержателя с момента регистрации настоящего Договора в установленном действующим законодательством порядке.
- 5.3. С момента возникновения права залога по настоящему Договору прекращаются все имевшие место на этот момент письменные и устные соглашения и иные договоренности Сторон относительно Предмета залога, в том числе любые предварительные договоры залога.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

- 6.1. В случае реорганизации Залогодателя права и обязанности по настоящему Договору переходят к его правопреемникам в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.
- 6.2. Все изменения и/или дополнения настоящего Договора действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.
- 6.3. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора и одностороннее изменение, дополнение и/или расторжение настоящего Договора не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.
- 6.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.
- 6.5. Риск случайной гибели или повреждения Предмета залога несет Залогодатель.
- 6.6. Настоящим Залогодатель гарантирует, что закладываемый им по настоящему Договору Предмет залога принадлежит Залогодателю на праве собственности и не обременен правами третьих лиц на него (кроме как по настоящему Договору).
- 6.7. Перезалог заложенного по настоящему Договору Предмета залога также не допускается.
- 6.8. В случае, если после заключения настоящего Договора законодательством Республики Казахстан будут установлены правила (положения), ухудшающие положение Залогодержателя, условия настоящего Договора должны быть изменены по требованию Залогодержателя.
- 6.9. Все споры и разногласия между Сторонами, возникающие из настоящего Договора или связанные с ним, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством Республики Казахстан.

7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

- 7.1. Стороны настоящего Договора согласились, что информация о существовании и условиях настоящего Договора, а также финансовая, коммерческая и прочая информация, полученная ими в ходе заключения и исполнения настоящего Договора, является конфиденциальной информацией.
- 7.2. Передача конфиденциальной информации третьим лицам, опубликование или иное ее разглашение одной Стороной возможны только после получения письменного согласия другой Стороны, а также в случаях, прямо предусмотренных законодательством Республики Казахстан.
- 7.3. Залогодатель принимает все необходимые меры, в том числе правового характера для сохранения конфиденциальности существования и условий настоящего Договора владельцемклада (-ов), указанных в п. 1.1. настоящего Договора.
- 7.4. В случае разглашения либо распространения любой из Сторон конфиденциальной информации другой Стороны в нарушение требований настоящего Договора, виновная Сторона будет нести ответственность в соответствии с законодательством Республики Казахстан с возмещением убытков, понесенных другой стороной вследствие разглашения такой информации.

8. УВЕДОМЛЕНИЯ

- 8.1. Любое уведомление, претензия или запрос, требуемые или составленные в рамках настоящего Договора для Залогодержателя или для Залогодателя, будут представляться в письменном виде. Такое уведомление, претензия или запрос рассматриваются как должным образом представленные или направленные, когда они вручены уполномоченному представителю Стороны лично, доставлены по почте, телеграммой или курьерской связью, посредством факсимильной и телексной связи, которой требуется или разрешено передать или составить такое уведомление или запрос по адресу участвующей Стороны.
- 8.2. Все документы и корреспонденция должны быть выполнены на русском языке. Если они выполняются на другом языке, то они должны сопровождаться переводом на русский язык, заверенным представителями Залогодержателя, чей перевод будет основным вариантом перевода по взаимоотношениям между Залогодержателем и Залогодателем.
- 8.3. Любое уведомление, претензия или иное сообщение считаются полученными:
- 8.3.1. при отправке нарочным (курьером) – в день получения с соответствующей отметкой;
 - 8.3.2. при отправке заказным письмом, телеграммой – на 3 (третий) день после отправки (по дате документа, выданным предприятием почты при отправке);
 - 8.3.3. при отправке посредством факсимильной или телексной связи – в день отправки при условии наличия подтверждения факсимильного аппарата об успешном завершении отправки.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Республики Казахстан.

Настоящий Договор является неотъемлемой частью Соглашений.

Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра для Залогодержателя, по одному для Залогодателя и для филиала, осуществляющего государственную регистрацию.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ:
[Handwritten signature and stamp]

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ:
[Handwritten signature and stamp]

Настоящий Договор подписан уполномоченными на то:
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ:

[Handwritten signature]

ЗАЛОГОДАТЕЛЯ:
[Handwritten signature]
[Handwritten text: и.о.д. директор]

Образец

КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР

Дата оформления:

Департамент банковских операций и услуг-1 Открытого Акционерного Общества «АГРОИНВЕСТБАНК» в г. Душанбе, в лице Директора действующего на основании доверенности №1211, от 05 января 2009 года, именуемый в дальнейшем «БАНК», с одной стороны и

именуемый в дальнейшем «ЗАЕМЩИК»

действующий на основе

с другой стороны, а также именуемого в дальнейшем «ЗАЛОГОДАТЕЛЬ» действующий на основе:

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 БАНК обязуется своевременно предоставить ЗАЕМЩИКУ среднесрочный кредит на следующих условиях:

Сумма: прописью: Валюта:
Срок: прописью: месяцев.
%-ная ставка: прописью: % годовых

1.2 «Дата выдачи и окончательного погашения кредита будут определяться Графиком погашения (Приложение), который является неотъемлемой частью настоящего договора и определяет сроки кредита предоставляемого БАНКОМ ЗАЕМЩИКУ».

1.3 Датой предоставления кредита считается дата выдачи денежных средств с ссудного счета клиента, который Банк открывает для учета предоставленного кредита Заемщику.

1.4 Кредит будет погашаться по мере поступления денежных средств на расчетный счет Заемщика.

1.5 Кредит выдается ЗАЕМЩИКУ для, и ЗАЕМЩИК обязуется использовать кредит для:

1.6 За открытие ссудного счета взимается комиссия в размере _____ процента(ов) от выданной суммы.
1.7 За выдачу наличными взимается комиссия в размере _____ процента(ов) от выданной суммы.

2. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

- 0
- 2.1. ЗАЕМЩИК предоставил БАНКУ полную и достоверную информацию о своей финансово-хозяйственной деятельности начиная с начала финансово-хозяйственной деятельности ЗАЕМЩИКА.
ЗАЕМЩИК не вовлечен в судебные дела, которые могли бы оказать существенное неблагоприятное воздействие на его финансовую деятельность, нет никаких известных предстоящих обстоятельств, которые могли бы воспрепятствовать ЗАЕМЩИКУ исполнять свои обязательства по настоящему Договору.
Договор вступает в силу с даты полного оформления всех договоров залога в установленном законом порядке и прекращает свое действие после полного погашения ЗАЕМЩИКОМ задолженности по основному долгу, процентам, штрафным санкциям, а также всех причитающихся в связи с выполнением настоящего договора сумм.
- 2.2. Датой предоставления кредита считается дата выдачи денежных средств с ссудного счета клиента, который БАНК открывает ЗАЕМЩИКУ для учета предоставленного кредита.
- 2.3. В качестве обеспечения своевременного и полного возврата кредита и уплаты процентов за пользование им ЗАЕМЩИК и/или ЗАЛОГОДАТЕЛЬ предоставляет БАНКУ в качестве залога Имущество согласно договора:

Залог:

являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

- 2.6. ЗАЕМЩИК и/или ЗАЛОГОДАТЕЛЬ оплачивают все возможные расходы или сборы, связанные с регистрацией договоров залога.
2.7. ЗАЕМЩИК не вправе уступать свои права по данному Договору третьим лицам за исключением случаев предусмотренных пунктом 6.7. настоящего Договора.
2.8. ЗАЕМЩИК обязуется после приобретения оборудования за счет заемных средств предоставить его в качестве дополнительного залога Банку.

3. ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА

- Проценты по кредиту начисляются на текущую сумму основного долга на ежедневной основе, начиная с даты фактической выдачи кредита. Ежедневный процент начисляется как 1/360 часть годовой ставки, указанной в п. 1.1.
3.1
3.2 Кредит погашается по мере поступления денежных средств на расчетный счет.

- 3.3 Начисление и погашение процентов по кредиту производиться в валюте указанной в пункте 1.1.
- 3.4 Внесенные в наличной форме деньги сдаются ЗАЕМЩИКОМ прямо в кассу БАНКА. За деньги, переданные другим сотрудникам Банка, БАНК ответственности не несет.
- При несоблюдении графика погашения платежа по кредиту, неоплаченная по сроку часть основного долга Заемщика перед банком считается просроченной, начисление процентов по которой производиться по повышенной процентной ставке. Размер повышенной процентной ставки исчисляется путем увеличения срочной годовой процентной ставки по кредиту, установленной в кредитном договоре на 10 (десять) пунктов то есть - 40% годовых.
- 3.6 Кредит может погашаться досрочно, частично или полностью.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

БАНК имеет право:

- 4.1 На период действия настоящего Договора требовать от ЗАЕМЩИКА и/или ЗАЛОГОДАТЕЛЯ сведения и документы, необходимые для подтверждения целевого использования кредита, а также для оценки финансового состояния ЗАЕМЩИКА и оценки состояния обеспечения кредита.
- 4.2 На период действия настоящего Договора в любое время провести проверку целевого использования кредита, проверку финансового состояния ЗАЕМЩИКА и проверку состояния обеспечения кредита предоставленного ЗАЕМЩИКОМ и/или ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ.
- Расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке с одновременным взысканием оставшейся суммы кредита и причитающихся по нему платежей известия ЗАЕМЩИКА и ЗАЛОГОДАТЕЛЯ письменно за 2 (два) рабочих дня до расторжения настоящего Договора в следующих случаях: А) систематические задержки выплат; Б) ухудшение финансового положения ЗАЕМЩИКА; В) обнаружение что сведения ЗАЕМЩИКА касательно его экономической деятельности или другая информация предоставленная до выдачи кредита была ложной или неполной; Д) нарушение любого другого из условий настоящего Договора и договоров Залога заключенных в обеспечение возврата настоящего кредита.
- 4.4 При поступлении средств, в пользу ЗАЕМЩИКА, первоначально направлять поступившие суммы на погашение штрафных процентов, срочных процентов, а затем на погашение основной суммы кредита.
- 4.6 В случае непогашения кредита обратиться взыскание на имущество предоставленное в качестве обеспечения кредита, а так же на другое имущество ЗАЕМЩИКА и/или ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, в целях погашения выданного кредита, уплаты начисленных процентов и других сумм (штраф, неустойка) по нему.

ЗАЕМЩИК обязан:

- 4.6 Использовать кредит строго по целевому назначению, согласно пункта 1.1.
- 4.7 Погашать кредит в строгом соответствии с Графиком погашения (Приложение).
- 4.8 На период действия настоящего Договора предоставлять БАНКУ любую запрашиваемую информацию согласно пункта 4.1.
- На период действия настоящего Договора оказывать БАНКУ или уполномоченным им лицам содействие в проведении проверок предусмотренных пунктом 4.2, а также обеспечить доступ работников БАНКА в служебные, производственные, складские (если таковые имеются) и другие помещения для проведения таких проверок.
- 4.10 Письменно за 10 (Десять) календарных дней вперед сообщать БАНКУ о предстоящей его реорганизации или ликвидации с целью досрочного погашения задолженности по кредиту и начисленным процентам.
- 4.11 Совместно с ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ, компенсировать БАНКУ все расходы, включая налоги и сборы по оформлению документов связанных с обеспечением получаемого кредита и перехода заложенного имущества в собственность БАНКА или при его реализации.
- 4.12 При уменьшении стоимости предмета Залога, в процессе использования кредита, предоставлять вместе с ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ дополнительное обеспечение Залога в недостающем размере.

ЗАЕМЩИК не имеет право без предварительного письменного согласия БАНКА:

- 4.10 На период действия настоящего Договора выступать в качестве поручителя (гарантодателя) или оказывать любые другие виды финансовой помощи.
- 4.14 На период действия настоящего Договора заключать сделки по получению ЗАЕМЩИКОМ новых займов или кредитов от каких-либо финансово-кредитных институтов и прочих организаций.
- 4.16 На период действия настоящего Договора предпринимать каких-либо изменений правового или экономического характера, затрагивающих финансовое и имущественное положение ЗАЕМЩИКА, которые могли бы отрицательно повлиять на способность ЗАЕМЩИКА погашать полученный кредит.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1 В случае изменения рыночной цены в сторону уменьшения, ухудшения или утраты залогового имущества, ЗАЕМЩИК и/или ЗАЛОГОДАТЕЛЬ несут полную материальную ответственность всем своим имуществом до полного покрытия задолженности ЗАЕМЩИКА перед БАНКОМ.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 6.1 ЗАЕМЩИК согласен с тем, что БАНК имеет право запросить или предоставить информацию о клиенте, о размерах и сроках выданного кредита, о дисциплине погашения кредита, а также другой необходимой информации, другим организациям и учреждениям занимающимся кредитованием. Данный пункт сохраняет свою юридическую силу и после того, как все обязательства по настоящему Договору будут выполнены.
- 6.2 ЗАЕМЩИК и/или ЗАЛОГОДАТЕЛЬ имеют право застраховать предмет Залога, а в случае отказа, риск случайной гибели или повреждения, не застрахованного заложенного, имущества лежит на ЗАЕМЩИКЕ и/или ЗАЛОГОДАТЕЛЕ.
- 6.3 ЗАЕМЩИК признает правильность расчетов кредиторской задолженности сделанной БАНКОМ в соответствии с Графиком погашения по настоящему кредитному Договору.
- 6.4 Отношения сторон по настоящему Договору, в части, не урегулированной настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Республики Таджикистан.

- 6.6 Все изменения и дополнения к настоящему Договору, действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны всеми сторонами настоящего Договора.
- 6.6 В случае изменения адреса, сторона уведомляет об этом другую сторону в течении 1 (одного) дня и до того, как новый адрес вступит в силу.
- 6.7 В случае, если какая-либо из сторон прекратит свою деятельность, включая смерть, или претерпит изменения в своем юридическом статусе, а также в случае форс-мажора (войны и иных природных стихийных бедствий) на правопреемников (наследников) ликвидированной (умершей, претерпевшей изменения) стороны переходит выполнение всех обязательств по настоящему Договору, либо ЗАЕМЩИК обязуется досрочно погасить задолженность по кредиту и процентам независимо от срока погашения кредита, установленного настоящим Договором.
- 6.8 Любые споры, возникающие между сторонами, в случае невозможности их решения путем переговоров, будут решаться в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.
- 6.9 Сторона, признанная виновной, оплачивает все расходы, связанные с истребованием причитающихся сумм по настоящему Договору и расходов по проведению судебного процесса, не позднее 20 дней со дня вступления в законную силу судебного решения.
- 6.10 Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся по одному у каждой из сторон, и один экземпляр в нотариальную контору.
- 6.11 В случае если один из пунктов настоящего Договора утрачивает силу, то другие пункты настоящего Договора сохраняют свою юридическую силу.

7. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

БАНК:	ЗАЕМЩИК:	ЗАЛОГОДАТЕЛЬ:
<p>Директор Департамента банковских операций и услуг-1</p>		
<p>ОАО "АГРОИНВЕСТБАНК" в г. Душанбе</p>		
<p>_____ м.п.</p>	<p>Адрес: _____</p>	<p>Адрес: _____</p>

Образец

КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР

№1477/125151-01

Дата оформления: 09 июля 2009 года

Департамент банковских операций и услуг-1 Открытого Акционерного Общества «АГРОИНВЕСТБАНК» в г. Душанбе, в лице Директора действующего на основании доверенности №1211, от 05 января 2009 года, именуемый в дальнейшем

«БАНК», с одной стороны и

Частный предприниматель Ганчакова Момоби Полвоновна именуемый в дальнейшем "ЗАЕМЩИК" действующий на основе свидетельства выданной Налоговой инспекцией района Шохмансур за № 007200 от 18.01.2007 года

с другой стороны, а также именуемого в дальнейшем "ЗАЛОГОДАТЕЛЬ" действующий на основе:

Ганчаков Додо Отаевич пасп.серии А 45858561 от 27.10.2007 г выданной ОВД Восейского района

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1 БАНК обязуется своевременно предоставить ЗАЕМЩИКУ среднесрочный кредит на следующих условиях: Сумма: 1.250.000,00 прописью: Один миллион двести Валюта: СОМОНИ Срок: 6 прописью: шесть месяцев. %-ная ставка: 0,17 прописью: семнадцать % годовых
1.2 «Дата выдачи и окончательного погашения кредита будут определяться Графиком погашения (Приложение), который является неотъемлемой частью настоящего договора и определяет сроки кредита предоставляемого БАНКОМ ЗАЕМЩИКУ».
1.3 Датой предоставления кредита считается дата выдачи денежных средств с ссудного счета клиента, который Банк открывает для учета предоставленного кредита Заемщику.
1.4 Кредит будет погашаться по мере поступления денежных средств на расчетный счет Заемщика.
1.6 Кредит выдается ЗАЕМЩИКУ для, и ЗАЕМЩИК обязуется использовать кредит для: На строительство 9-го жилого дома
1.6 За открытие ссудного счета взимается комиссия в размере 0,1 процента(ов) от выданной суммы.
1.7 За выдачу наличными взимается комиссия в размере 0,3 процента(ов) от выданной суммы.

2. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

- 2.1 ЗАЕМЩИК предоставил БАНКУ полную и достоверную информацию о своей финансово-хозяйственной деятельности начиная с начала финансово-хозяйственной деятельности ЗАЕМЩИКА.
2.2 ЗАЕМЩИК не вовлечен в судебные дела, которые могли бы оказать существенное неблагоприятное воздействие на его финансовую деятельность, нет никаких известных предстоящих обстоятельств, которые могли бы воспрепятствовать ЗАЕМЩИКУ исполнять свои обязательства по настоящему Договору.
2.3 Договор вступает в силу с даты полного оформления всех договоров залога в установленном законом порядке и прекращает свое действие после полного погашения ЗАЕМЩИКОМ задолженности по основному долгу, процентам, штрафным санкциям, а также всех причитающихся в связи с выполнением настоящего договора сумм.
2.4 Датой предоставления кредита считается дата выдачи денежных средств с ссудного счета клиента, который БАНК открывает ЗАЕМЩИКУ для учета предоставленного кредита.
2.5 В качестве обеспечения своевременного и полного возврата кредита и уплаты процентов за пользование им ЗАЕМЩИК и/или ЗАЛОГОДАТЕЛЬ предоставляет БАНКУ в качестве залога Имущество согласно договора:
Залог: г. Душанбе ул.Н.Карабоова 15, г. Душанбе ул.А.Дониш дом 12/1, г. Душанбе ул.Умед 1001 г. Душанбе пр.Рудаки 200
являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.
2.6 ЗАЕМЩИК и/или ЗАЛОГОДАТЕЛЬ оплачивают все возможные расходы или сборы, связанные с регистрацией договоров залога.
2.7 ЗАЕМЩИК на права уступать свои права по данному Договору третьим лицам за исключением случаев предусмотренных пунктом 6.7. настоящего Договора.
2.8 ЗАЕМЩИК обязуется после приобретения оборудования за счет заемных средств предоставить его в качестве дополнительного залога Банку.

3. ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА

- Проценты по кредиту начисляются на текущую сумму основного долга на ежедневной основе, начиная с даты фактической выдачи кредита. Ежедневный процент начисляется как 1/360 часть годовой ставки, указанной в п. 1.1.
3.1 Кредит погашается по мере поступления денежных средств на расчетный счет.

- 3.3 Начисление и погашение процентов по кредиту производиться в валюте указанной в пункте 1.1.
- 3.4 Внесенные в наличной форме деньги сдаются ЗАЕМЩИКОМ прямо в кассу БАНКА. За деньги, переданные другим сотрудникам Банка, БАНК ответственности не несет.
- 3.6 При несоблюдении графика погашения платежа по кредиту, неоплаченная по сроку часть основного долга Заемщика перед банком считается просроченной, начисление процентов по которой производиться по повышенной процентной ставке. Размер повышенной процентной ставки исчисляется путем увеличения срочной годовой процентной ставки по кредиту, установленной в кредитном договоре на 10 (десять) пунктов то есть - 40% годовых.
- 3.6 Кредит может погашаться досрочно, частично или полностью.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

БАНК имеет право:

- 4.1 На период действия настоящего Договора требовать от ЗАЕМЩИКА и/или ЗАЛОГОДАТЕЛЯ сведения и документы, необходимые для подтверждения целевого использования кредита, а также для оценки финансового состояния ЗАЕМЩИКА и оценки состояния обеспечения кредита.
- 4.2 На период действия настоящего Договора в любое время провести проверку целевого использования кредита, проверку финансового состояния ЗАЕМЩИКА и проверку состояния обеспечения кредита предоставленного ЗАЕМЩИКОМ и/или ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ.
- 4.3 Расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке с одновременным взысканием оставшейся суммы кредита и причитающихся по нему платежей известив ЗАЕМЩИКА и ЗАЛОГОДАТЕЛЯ письменно за 2 (два) рабочих дня до расторжения настоящего Договора в следующих случаях: А) систематические задержки выплат; Б) ухудшение финансового положения ЗАЕМЩИКА; В) обнаружение что сведения ЗАЕМЩИКА касательно его экономической деятельности или другая информация предоставленная до выдачи кредита была ложной или неполной; Д) нарушение любого другого из условий настоящего Договора и договоров Залога заключенных в обеспечение возврата настоящего кредита.
- 4.4 При поступлении средств, в пользу ЗАЕМЩИКА, первоначально направлять поступившие суммы на погашение штрафных процентов, срочных процентов, а затем на погашение основной суммы кредита.
- 4.6 В случае непогашения кредита обратиться с взысканием на имущество предоставленное в качестве обеспечения кредита, а так же на другое имущество ЗАЕМЩИКА и/или ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, в целях погашения выданного кредита, уплаты начисленных процентов и других сумм (штраф, неустойка) по нему.

ЗАЕМЩИК обязан:

- 4.6 Использовать кредит строго по целевому назначению, согласно пункта 1.1.
- 4.7 Погашать кредит в строгом соответствии с Графиком погашения (Приложение).
- 4.8 На период действия настоящего Договора предоставлять БАНКУ любую запрашиваемую информацию согласно пункта 4.1.
- 4.9 На период действия настоящего Договора оказывать БАНКУ или уполномоченным им лицам содействие в проведении проверок предусмотренных пунктом 4.2, а также обеспечить доступ работников БАНКА в служебные, производственные, складские (если таковые имеются) и другие помещения для проведения таких проверок.
- 4.10 Письменно за 10 (Десять) календарных дней вперед сообщать БАНКУ о предстоящей его реорганизации или ликвидации с целью досрочного погашения задолженности по кредиту и начисленным процентам.
- 4.11 Совместно с ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ, комплексовать БАНКУ все расходы, включая налоги и сборы по оформлению документов связанных с обеспечением получаемого кредита и перехода заложенного имущества в собственность БАНКА или при его реализации.
- 4.12 При уменьшении стоимости предмета Залога, в процессе использования кредита, предоставлять вместе с ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ дополнительное обеспечение Залога в недостающем размере.

ЗАЕМЩИК не имеет право без предварительного письменного согласия БАНКА:

- 4.13 На период действия настоящего Договора выступать в качестве поручителя (гарантодателя) или оказывать любые другие виды финансовой помощи.
- 4.14 На период действия настоящего Договора заключать сделки по получению ЗАЕМЩИКОМ новых займов или кредитов от каких-либо финансово-кредитных институтов и прочих организаций.
- 4.16 На период действия настоящего Договора предпринимать каких-либо изменений правового или экономического характера, затрагивающих финансовое и имущественное положение ЗАЕМЩИКА, которые могли бы отрицательно повлиять на способность ЗАЕМЩИКА погашать полученный кредит.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1 В случае изменения рыночной цены в сторону уменьшения, ухудшения или утраты залогового имущества, ЗАЕМЩИК и/или ЗАЛОГОДАТЕЛЬ несут полную материальную ответственность всем своим имуществом до полного похкрытия задолженности ЗАЕМЩИКА перед БАНКОМ.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 6.1 ЗАЕМЩИК согласен с тем, что БАНК имеет право запросить или предоставить информацию о клиенте, о размерах и сроках выданного кредита, о дисциплине погашения кредита, а также другой необходимой информации, другим организациям и учреждениям занимающимся кредитованием. Данный пункт сохраняет свою юридическую силу и после того, как все обязательства по настоящему Договору будут выполнены.
- 6.2 ЗАЕМЩИК и/или ЗАЛОГОДАТЕЛЬ имеют право застраховать предмет Залога, а в случае отказа, риск случайной гибели или повреждения, не застрахованного заложенного, имущества лежит на ЗАЕМЩИКЕ и/или ЗАЛОГОДАТЕЛЕ.
- 6.3 ЗАЕМЩИК признает правильность расчетов кредиторской задолженности сделанной БАНКОМ в соответствии с Графиком погашения по настоящему кредитному Договору.
- 6.4 Отношения сторон по настоящему Договору, в части, не урегулированной настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Республики Таджикистан.

6.5 Все изменения и дополнения к настоящему Договору, действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны всеми сторонами настоящего Договора.

6.6 В случае изменения адреса, сторона уведомляет об этом другую сторону в течении 1 (одного) дня и до того, как новый адрес вступит в силу.

6.7 В случае, если какая-либо из сторон прекратит свою деятельность, включая смерть, или претерпит изменения в своем юридическом статусе, а также в случае форс-мажора (войны и иных природных стихийных бедствий) на правопреемников (наследников) ликвидированной (умершей, претерпевшей изменения) стороны переходит выполнение всех обязательств по настоящему Договору, либо ЗАЕМЩИК обязуется досрочно погасить задолженность по кредиту и процентам независимо от срока погашения кредита, установленного настоящим Договором.

6.8 Любые споры, возникающие между сторонами, в случае невозможности их решения путем переговоров, будут решаться в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

6.9 Сторона, признанная виновной, оплачивает все расходы, связанные с истребованием причитающихся сумм по настоящему Договору и расходов по проведению судебного процесса, не позднее 20 дней со дня вступления в законную силу судебного решения.

6.10 Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся по одному у каждой из сторон, и один экземпляр в нотариальную контору.

6.11 В случае если один из пунктов настоящего Договора утрачивает силу, то другие пункты настоящего Договора сохраняют свою юридическую силу.

7. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

БАНК:

**Директор Департамента
банковских операций и услуг-1**

**ОАО "АГРОИНВЕСТБАНК"
в г. Душанбе**

м.п.

ЗАЕМЩИК:

**Частный предприниматель Ганчакова
Момоби Полвоновна**

**паспорт А111139, выдан ОВД
Железнодорожного района
24 января 2001 года**

Адрес:

0

0

0

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ:

Ганчаков Мехрубон Ахмедович

**паспорт А 312151121, выдан ОВД Хукумата
Фруизенского района 30 марта 2004 года**

Адрес:

г. Душанбе

улица Умед

дом 676

ДОГОВОР ПОРУЧИТЕЛЬСТВА № _____

г. Ташкент

« ____ » _____ 2009 г.

Банк, в лице _____, действующего на основании Доверенности _____ г., именуемый в дальнейшем «Банк», с одной стороны, _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Поручитель», со второй стороны, и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Должник», с третьей стороны, и филиал Банка (открытое акционерное общество), в лице управляющего _____, действующего на основании Доверенности _____, именуемый в дальнейшем «Банк поручителя», с четвертой стороны, также именуемые вместе «Стороны» и/или «Сторона» по отдельности, принимая во внимание заключенный между Банком и Должником Кредитный договор № _____ от « ____ » _____ 2009 г. (далее по тексту - «Договор») заключили настоящий Договор поручительства (далее по тексту - «Договор поручительства») о нижеследующем:

I. Предмет Договора поручительства

1.1. В соответствии с настоящим Договором поручительства Поручитель обязуется солидарно с Должником отвечать перед Банком по принятым на себя обязательствам Должника по Договору, в части неисполненных Должником по выплате основного долга, процентов или пени по Договору.

1.2. Ответственность Поручителя и Должника является солидарной.

1.3. Размер обязательств Поручителя по настоящему Договору поручительства составляет _____ (_____) сум по основному долгу, включая проценты и/или другие финансовые обязательства Должника по Договору.

1.4. Поручитель подтверждает и гарантирует, что:

- он является должным образом созданным и зарегистрированным как общество с ограниченной ответственностью с образованием юридического лица по законодательству Республики Узбекистан;
- заключение настоящего Договора поручительства и все его условия, а также его исполнение, не противоречит действующему законодательству и учредительным документам Поручителя.
- уполномоченные лица Поручителя, подписывающие настоящий Договор поручительства имеют полное право на его подписание, и они предоставили документ, подтверждающий это право;
- финансовые отчеты, представленные Банку действительны и отражают финансовое состояние Поручителя.

II. Права и обязанности Сторон

Поручитель обязуется:

2.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Должником обеспеченного поручительством обязательства, по письменному требованию Банка выделять средства в размерах и на цели, указанные в Разделе 1 настоящего Договора поручительства.

2.2. Отвечать перед Банком в том же объеме, как и Должник в части оплаты денежных средств, указанных в Разделе 1 настоящего Договора поручительства.

2.3. При предъявлении иска к Поручителю, привлечь Должника к участию в деле.

2.4. Предоставить Банку право безакцептного списания средств с его депозитного счета до востребования и других счетов, при наступлении сроков оплаты расходов, указанных в Разделе 1 настоящего Договора поручительства.

2.5. При неисполнении обязательств по настоящему Договору поручительства, уплатить Банку пеню в размере 0,4% за каждый день просрочки платежа но не более 50% от неоплаченной суммы. При этом уплата пени не освобождает Поручителя от исполнения своих обязательств по настоящему Договору поручительства.

2.6. Предоставлять финансовые отчеты Банку для анализа финансового состояния.

2.7. До прекращения действия настоящего Договора поручительства Поручитель не должен без письменного согласия Банка выдавать гарантии и поручительства, открывать счета в других банках, изменять свой правовой статус и прекращать свою деятельность.

Поручитель имеет право:

2.8. После исполнения Поручителем обязательств Должника перед Банком и после полного выполнения Должником своих обязательств перед Банком по Договору поручительства, потребовать от Должника погашения всех понесенных издержек в том объеме, в котором Поручитель удовлетворил требование Банка.

2.9. В случае исполнения Поручителем за Должника обязательств перед Банком, к Поручителю переходят права Банка по этому обязательству и права принадлежащие Банку в том объеме, в котором Поручитель удовлетворил требование Банка.

2.10. Требовать от Должника уплаты процентов на сумму, выплаченную Банку, и возмещение иных убытков, понесенных в связи с ответственностью за Должника.

Должник обязуется:

2.11. При неисполнении им своих обязательств перед Банком, обеспеченных поручительством, известить об этом Поручителя в течение одного банковского дня. Невыполнение указанного обязательства Должником, не освобождает Поручителя от ответственности по настоящему Договору поручительства.

2.12. Уплатить Поручителю все понесенные расходы в том объеме, в котором Поручитель удовлетворил требования Банка.

2.13. Производить выплаты понесенных Поручителем расходов после выполнения обязательств перед Банком по Договору поручительства, если Банк не даст письменное согласие на иное.

Должник имеет право:

2.14. При предъявлении иска к Поручителю участвовать в деле.

2.15. Выдвигать против требования Банка возражения при рассмотрении иска по настоящему Договору поручительства.

Банк Поручителя обязуется:

2.16. При предъявлении платежного требования со стороны Банка к Поручителю из-за невыполнения Должником своих обязательств оплатить с депозитного счета до востребования и других счетов Поручителя суммы, предъявленной к взысканию. В случае отсутствия средств на счете оприходовать платежное требование в Картотеку-2 и исполнить его в установленном действующим законодательством порядке.

III. Срок действия Договора поручительства

3.1. Договор поручительства вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору поручительства.

IV. Порядок разрешения споров

4.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора поручительства будут в предварительном порядке рассматриваться Сторонами в целях выработки взаимоприемлемых решений.

4.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, возникший спор передается на рассмотрение в Хозяйственный суд, согласно его процедуре, в соответствии с действующим законодательством Республики Узбекистан.

V. Ответственность Сторон

5.1. Ответственность Сторон, не предусмотренная настоящим Договором поручительства, определяется в соответствии с действующим законодательством Республики Узбекистан.

VI. Прочие условия

6.1. В случае необходимости Стороны могут вносить изменения и дополнения к настоящему Договору поручительства. Дополнения и приложения должны быть оформлены в письменном виде и в установленном порядке подписаны Сторонами.

6.2. В случае возникновения условий, непредусмотренных настоящим Договором поручительства, они разрешаются Сторонами в соответствии с действующим законодательством Республики Узбекистан.

6.3. Настоящий Договор поручительства составлен в четырех экземплярах, имеющий одинаковую силу, по одному для каждой Стороны.

VII. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон:

«Банк»

«Поручитель»

«Должник»

«Банк Поручителя»

Законодательство стран участников

**О ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН от
27 декабря 1994 года ОБЩАЯ ЧАСТЬ**
(по состоянию на 20 января 2010 года)

Статья 116. Оборотоспособность объектов гражданских прав

1. Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.
2. Виды вещей, отчуждение которых не допускается (вещи, изъятые из оборота), должны быть прямо указаны в законодательных актах.
3. Виды вещей, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо приобретение или отчуждение которых допускается по специальному разрешению (вещи, ограниченно оборотоспособные), определяются законодательством.
4. Личные неимущественные блага и права неотчуждаемы и непередаваемы иным способом, за исключением случаев, установленных законодательными актами.

Статья 118. Государственная регистрация недвижимости

1. Право собственности и другие права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации.
2. Право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право землепользования на срок свыше года, право пользования на срок свыше года, залог недвижимости, рента на недвижимое имущество, право доверительного управления возникают с момента государственной регистрации.
3. Сделки с недвижимостью подлежат государственной регистрации с соблюдением правил главы 4 настоящего Кодекса.
4. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве или сделке либо совершением надписи на документе, представленном для регистрации.
5. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней является публичной. Орган, осуществляющий регистрацию, обязан предоставлять информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах любому лицу.
6. Отказ в государственной регистрации права на недвижимость или сделки с ней либо необоснованное уклонение от регистрации могут быть обжалованы в суд.
7. Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с настоящим Кодексом Законом Республики Казахстан о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Статья 155. Регистрация сделок

1. Сделки, подлежащие в соответствии с законодательными актами государственной или иной регистрации, считаются совершенными после их регистрации, если иное не предусмотрено законодательными актами.
Отказ в регистрации должен быть оформлен в письменном виде и возможен лишь со ссылкой на нарушение требований законодательства.
2. Если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации прав на сделку, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации прав на сделку. В этом случае права регистрируются в соответствии с решением суда.

Статья 292. Способы обеспечения исполнения обязательства

1. Исполнение обязательства может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законодательством или договором.

Способы обеспечения исполнения обязательств по ценным бумагам устанавливаются законодательными актами Республики Казахстан, регулирующими деятельность на рынке ценных бумаг.

2. Недействительность соглашения об обеспечении обязательства не влечет недействительность этого обязательства (основного обязательства).
3. Недействительность основного обязательства влечет недействительность обеспечивающего его обязательства.

Статья 293. Понятие неустойки

Неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законодательством или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Статья 294. Форма соглашения о неустойке

Соглашение о неустойке должно быть совершено в письменной форме, независимо от формы основного обязательства.

Несоблюдение письменной формы влечет недействительность соглашения о неустойке.

Статья 295. Законная неустойка

1. Кредитор вправе требовать уплаты неустойки, определенной законодательством (законной неустойки), независимо от того, предусмотрена ли обязанность ее уплаты соглашением сторон.
2. Размер законной неустойки может быть увеличен соглашением сторон, если законодательством это не запрещено.

Статья 296. Размеры неустойки

Размеры неустойки определяются в твердой денежной сумме или в процентах к сумме неисполненного либо ненадлежаще исполненного обязательства.

Статья 297. Уменьшение размера неустойки

Если подлежащая уплате неустойка (штраф, пеня) чрезмерно велика по сравнению с убытками кредитора, суд вправе уменьшить неустойку (штраф, пенью), учитывая степень выполнения обязательства должником и заслуживающие внимания интересы должника и кредитора.

Статья 298. Основания взыскания неустойки

Неустойка взыскивается за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства при наличии условий привлечения должника к ответственности за нарушение обязательства (ст. 359 настоящего Кодекса).

Статья 299. Понятие залога

1. Залогом признается такой способ обеспечения исполнения обязательства, в силу которого кредитор (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником обеспеченного залогом обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодатель), за изъятиями, установленными настоящим Кодексом.

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.

2. Залог предприятий, зданий, сооружений, квартир, прав на земельные участки и другого недвижимого имущества (ипотека) регулируется Законом Республики Казахстан об ипотеке недвижимости. Общие правила о залоге, содержащиеся в настоящем Кодексе, применяются к ипотеке в случаях, когда Законом Республики Казахстан об ипотеке не установлены иные правила.
3. Залог подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего водного плавания, судов плавания "река-море" (ипотека судна) регулируется специальными законодательными актами Республики Казахстан. Общие правила о залоге, содержащиеся в настоящем Кодексе, применяются к ипотеке судна в случаях, когда специальными законодательными актами Республики Казахстан не установлены иные правила. Требования части первой настоящего пункта распространяются также и на строящиеся морские суда, суда внутреннего водного плавания, суда плавания "река-море".

Статья 300. Основания возникновения залога

1. Залог возникает в силу договора. Залог возникает также на основании законодательных актов при наступлении указанных в них обстоятельств, если в законодательных актах предусмотрено, какое имущество и для обеспечения исполнения какого обязательства признается находящимся в залоге.
2. Правила настоящего Кодекса о залоге, возникающем в силу договора, соответственно применяются к залoгу, возникающему на основании законодательных актов, если законодательными актами не установлено иное.

Статья 301. Предмет залога

1. Предметом залога может быть любое имущество, в том числе вещи и имущественные права (требования), за исключением вещей изъятых из оборота (пункт 2 статьи 116 настоящего Кодекса), требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности требований об алиментах, возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, и иных прав, уступка которых другому лицу запрещена законодательными актами.
2. Право залога может быть договором распространено на имущество, которое поступит в собственность или хозяйственное ведение залогодателя в будущем.
3. Залог отдельных видов имущества, в частности имущества граждан, на которое не допускается обращение взыскания, может быть законодательными актами запрещен или ограничен.
4. исключен
5. исключен

Статья 302. Требования, обеспечиваемые залогом

1. Если иное не предусмотрено договором или законодательными актами, залог обеспечивает требование в том его объеме, какой оно имеет к моменту фактического удовлетворения, включая вознаграждение (интерес), возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, неустойку (штраф, пени), необходимые издержки по содержанию заложенного имущества, а также возмещение расходов по взысканию.
2. Залог может устанавливаться в отношении требований, которые возникнут в будущем при условии, если стороны договорятся о размере обеспечения залогом таких требований.

Статья 303. Виды залога

1. Ипотека - вид залога, при котором заложенное имущество остается во владении и пользовании залогодателя или третьего лица.

Предметом ипотеки могут быть предприятия, строения, здания, сооружения, квартиры в многоквартирном доме, транспортные средства, космические объекты, товары в обороте и другое не изъятое из гражданского оборота имущество.

Отделимые плоды могут быть предметом ипотеки только при условии если они не становятся с момента отделения объектом прав третьего лица. Ипотека предприятий, строений, зданий, сооружений, квартир в многоквартирном доме, транспортных средств и космических объектов подлежит регистрации в органах, осуществляющих регистрацию таких объектов.

2. Заклад - вид залога, при котором заложенное имущество передается залогодателем во владение залогодержателя.

С согласия залогодержателя предмет залога может быть оставлен у залогодателя под замком и печатью залогодержателя. Предмет залога может быть оставлен во владении залогодателя с нанесением знаков, свидетельствующих о залоге (твердый залог).

3. При залоге прав предметом залога являются имущественные права, которые могут быть отчуждены, в частности арендные права на предприятия, строения, здания, сооружения, право на долю в имуществе хозяйственного товарищества, долговые требования, авторские, изобретательские и иные имущественные права.

Залог прав на земельный участок, а также прав на иные природные ресурсы допускается в пределах и на условиях, установленных земельным и иным природноресурсовым законодательством.

Срочное право может быть предметом залога только до истечения срока его действия.

Должник заложенного права должен быть уведомлен о залоге.

Если закладываемое право подтверждается документом, договор залога может быть оформлен передачей правоустанавливающего документа.

4. Залог ценных бумаг осуществляется в соответствии с законодательством о рынке ценных бумаг.
5. Если иное не установлено договором о залоге, деньги, являющиеся предметом залога, размещаются в банке.

Вознаграждение (интерес), причитающееся за данные деньги, принадлежит залогодателю.

Деньги могут быть переданы залогодержателю или иному лицу при соблюдении условий, ограничивающих возможность пользования заложенными деньгами этим лицом (передачи на хранение в банковский сейф, ячейку сейфа, отдельное помещение для хранения). Неисполнение таким лицом ограничений по использованию заложенных денег является основанием его ответственности за неосновательное обогащение с момента передачи ему денег.

Статья 304. Залог имущества, находящегося в общей собственности

Имущество, составляющее общую собственность, может быть передано в залог только с согласия всех собственников. Право на долю в общем имуществе может быть самостоятельным предметом залога.

Статья 305. Залогодатель

1. Залогодателем может быть как сам должник, так и третье лицо.
2. Залогодателем вещи может быть ее собственник либо с согласия собственника лицо, имеющее на нее право хозяйственного ведения, если иное не предусмотрено законодательными актами.
3. Залогодателем права может быть лицо, которому принадлежит закладываемое право.

Залог права аренды или иного права на чужую вещь не допускается без согласия ее собственника или лица, имеющего на нее право хозяйственного ведения, если

законодательными актами или договором запрещено отчуждение этого права без согласия указанных лиц.

Статья 306. Страхование заложенного имущества

1. Договором или законодательными актами на залогодержателя может быть возложена обязанность страховать переданное в его владение заложенное имущество.

Страхование заложенного имущества, которое остается в пользовании залогодателя, возлагается на последнего.

2. При наступлении страхового случая право требования по договору страхования заложенного имущества у залогодателя возникает только в случае отказа от него залогодержателя.

Если сумма страховой выплаты превышает сумму обязательства обеспеченного залогом, залогодержатель обязан в течение трех банковских дней с момента ее получения перечислить разницу залогодателю.

Статья 307. Содержание и форма договора о залоге

1. 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, и допустимость его использования.
2. Договор о залоге должен быть заключен в письменной форме.
3. Несоблюдение правил, содержащихся в пунктах 1 и 2 настоящей статьи, влечет недействительность договора о залоге.

Статья 308. Регистрация залога

1. Залог имущества, подлежащего государственной регистрации, должен быть зарегистрирован в органе, осуществляющем регистрацию данного имущества.
2. Орган, осуществляющий регистрацию, обязан вести реестр регистрации залогов и принимать меры по защите интересов залогодержателей, не допускать отчуждение заложенного имущества без согласия залогодержателя.

При изменении характера и содержания долгового требования, обеспеченного залогом, производится дополнительная регистрация, за исключением случаев, когда сторонами договора банковского займа предусмотрена возможность изменения размера или порядка расчета вознаграждения по договору, а также связанных с этим действий и изменения графика платежа, включая изменение сроков погашения.

При переходе права собственности на заложенное имущество к другому лицу в реестр вносится запись о переводе залога на нового собственника.

3. Залогодатель, исполнивший обязательство, обеспеченное залогом, вправе требовать аннулирования в реестре записи о залоге. По требованию залогодателя залогодержатель обязан представить органу, ведущему регистрацию, необходимые документы и письменные заявления.

При неисполнении или несвоевременном исполнении залогодержателем этих обязанностей залогодатель вправе требовать возмещения причиненных ему убытков.

Статья 309. Имущество, на которое распространяются права залогодержателя

1. Права залогодержателя (право залога) на вещь, являющуюся предметом залога, распространяются на ее принадлежности и на неотделимые плоды, если иное не предусмотрено договором или законодательными актами.

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

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

3. Ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору права на земельный участок, на котором находится это здание или сооружение, либо на часть этого участка, функционально обеспечивающего закладываемый объект.

Статья 310. Возникновение права залога

1. Поскольку иное не предусмотрено договором о залоге, право залога возникает в отношении имущества, залог которого подлежит регистрации, с момента регистрации договора, в отношении другого имущества - с момента передачи этого имущества залогодержателю, а если оно не подлежит передаче, то с момента заключения договора о залоге.
2. Право залога на товары в обороте возникает в соответствии с правилами пункта 2 статьи 327 настоящего Кодекса.

Статья 311. Последующий залог (перезалог)

1. Если имущество, находящееся в залоге, становится предметом еще одного залога в обеспечение других требований (перезалог), требования последующего залогодержателя удовлетворяются из стоимости предмета залога после удовлетворения требований предшествующих залогодержателей.
2. Перезалог допускается, если он не запрещен предшествующими договорами о залоге.
3. Залогодатель обязан сообщить каждому последующему залогодержателю сведения обо всех существующих залогах данного имущества и отвечает за убытки, причиненные залогодержателям невыполнением этой обязанности.

Статья 312. Содержание и сохранность заложенного имущества.

1. Залогодатель или залогодержатель, в зависимости от того, у кого из них находится заложенное имущество, обязаны, если иное не предусмотрено законодательными актами или договором:
 - 1) принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности заложенного имущества, в том числе для защиты его от посягательств и требований со стороны третьих лиц;
 - 2) немедленно уведомлять другую сторону о возникновении угрозы утраты или повреждения заложенного имущества.
2. Залогодержатель и залогодатель вправе проверять по документам и фактически наличие, размер, состояние и условия хранения заложенного имущества, находящегося у другой стороны.
3. При грубом нарушении залогодержателем обязанностей, указанных в пункте 1 настоящей статьи, создающем угрозы утраты или повреждения заложенного имущества, залогодатель вправе потребовать досрочного прекращения залога.

Статья 313. Последствия утраты или повреждения заложенного имущества

1. Залогодатель несет риск случайной гибели или повреждения заложенного имущества, если иное не предусмотрено договором о залоге.
2. 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 359 настоящего Кодекса.
3. 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.
4. 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.

5. Договором может быть предусмотрена обязанность залогодержателя возместить залогодателю и иные убытки, причиненные утратой или повреждением предмета залога.
6. 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 314. Замена и восстановление предмета залога

1. Замена предмета залога допускается с согласия залогодержателя, если законодательными актами или договором не предусмотрено иное.
2. Если предмет залога погиб или поврежден либо право собственности или хозяйственного ведения на него прекращено по основаниям, установленным законодательными актами, залогодатель вправе в разумный срок восстановить предмет залога или заменить его другим равноценным имуществом.

Статья 315. Пользование и распоряжение предметом залога

1. 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.
2. Если иное не предусмотрено законодательными актами или договором и не вытекает из существа залога, залогодатель вправе отчуждать предмет залога в собственность, в хозяйственное ведение или в оперативное управление, 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, недействительно.

3. 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 316. Защита залогодержателем своих прав на предмет залога

1. Залогодержатель, у которого находилось или должно было находиться заложенное имущество, вправе истребовать его из чужого незаконного владения, в том числе и у самого залогодателя.
2. 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 не были соединены с лишением владения.

Статья 317. Основания обращения взыскания на заложенное имущество

1. Взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства, за которое он отвечает.
2. 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.

Статья 318. Порядок обращения взыскания на предмет залога

1. Удовлетворение требования залогодержателя из стоимости заложенного имущества производится, если иное не установлено настоящим Кодексом и иными законодательными актами или договором, в судебном порядке.
2. В случаях, предусмотренных договором о залоге, а также настоящим Кодексом и иными законодательными актами, залогодержатель вправе самостоятельно реализовать находящееся в залоге имущество в принудительном внесудебном порядке путем проведения торгов (аукциона).

Такое же право имеет банк-залогодержатель по реализации предмета залога, обеспечивающего денежную ссуду.

Статья 319. Реализация заложенного имущества

1. Реализация (продажа) заложенного имущества, на которое в соответствии со статьей 20 настоящего Кодекса обращено взыскание, производится путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном процессуальным законодательством, если законодательными актами не установлен иной порядок.
- 1-1. При залоге денег и прав (требований) по денежному обязательству реализация этого заложенного имущества производится путем передачи залогодержателю денег, являющихся предметом залога или причитающихся по заложенным правам (требованиям) по денежному обязательству, а при невозможности передачи денег в момент обращения взыскания на предмет залога - путем перевода на залогодержателя прав залогодателя на предмет залога.

Если сумма денег, являющихся предметом залога, превышает размер обеспеченного залогом требования залогодержателя, разница возвращается залогодателя. При недостаточности суммы денег для покрытия требования залогодержателя он имеет право, при отсутствии иного указания в законодательных актах или договоре, получить недостающую сумму из прочего имущества должника, не пользуясь преимуществом, основанным на залоге.

2. Особенности реализации заложенного имущества в принудительном внесудебном порядке, устанавливаются настоящим Кодексом и Законом об ипотеке недвижимости. Правила и процедуры, установленные Законом об ипотеке недвижимости для реализации ипотеки, применяются к реализации имущества при исполнении других видов залога, если настоящим Кодексом не установлено иное.
3. 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 сумм неустойки.
4. В торгах имеют право принимать участие любые юридические лица и граждане, включая залогодателя и залогодержателя.

Перед началом торгов суд или доверенное лицо (статья 320 настоящего Кодекса) вправе потребовать от каждого участника торгов внесения гарантийного взноса. Гарантийные взносы подлежат возврату по окончании торгов. Гарантийный взнос участника, выигравшего торги, засчитывается в счет конечной цены.

Гарантийный взнос участника, выигравшего торги, но не оплатившего конечную цену, не возвращается и остается в распоряжении суда или доверенного лица.

5. При объявлении торгов несостоявшимися, ввиду участия в них менее двух покупателей, залогодержатель вправе либо обратит заложенное имущество в свою собственность по его текущей оценочной стоимости, устанавливаемой решением суда или доверенным лицом на основании заключения физических или юридических лиц, имеющих лицензию на осуществление деятельности по оценке имущества, либо требовать назначения новых торгов.
6. Если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, недостаточна для покрытия требования залогодержателя, он имеет право, при отсутствии иного

указания в законодательных актах 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.

7. олжник и залогодатель, являющийся третьим лицом (вещный поручитель), вправе в любое время до того, как состоялась продажа 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, недействительно.

Статья 320. Реализация заложенного имущества в принудительном внесудебном порядке

1. ри реализации заложенного имущества в принудительном внесудебном порядке торги проводятся доверенным лицом, в качестве которого выступает юридическое лицо или гражданин, имеющие доверенность залогодержателя на реализацию заложенного имущества в случае нарушения обязательства, обеспеченного залогом.
2. оверенное лицо выполняет следующие процедуры:
 - 1) оставляет уведомление залогодателю о невыполнении обязательств и регистрирует его в органе, где был зарегистрирован договор о залоге;
 - 2) ри неудовлетворении требований, вытекающих из уведомления, но не ранее, чем через два месяца с момента его отправки залогодателю, составляет уведомление о торгах на заложенное имущество, регистрирует его в органе, где был зарегистрирован договор о залоге, и вручает залогодателю;
 - 3) фициально публикует объявление о торгах в местной печати.

Статья 321. Досрочное исполнение обязательства, обеспеченного залогом, и обращение взыскания на заложенное имущество

1. алогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства в случаях:
 - 1) сли предмет залога выбыл из владения залогодателя, у которого он был оставлен, не в соответствии с условиями договора о залоге;
 - 2) арушения залогодателем правил о замене предмета залога (статья 314 настоящего Кодекса);
 - 3) траты предмета залога по обстоятельствам, за которые залогодержатель не отвечает (пункт 2 статьи 313 настоящего Кодекса), если залогодатель не воспользовался правом, предусмотренным пунктом 2 статьи 314 настоящего Кодекса.
2. алогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, а если его требование не будет удовлетворено, обратиться взыскание на предмет залога в случае:
 - 1) арушения залогодателем правил о последующем залоге;
 - 2) евыполнения залогодателем обязанностей, предусмотренных подпунктами 1 и 2 пункта 1 и пунктом 2 статьи 312 настоящего Кодекса;
 - 3) арушения залогодателем правил о распоряжении заложенным имуществом (пункт 2 статьи 315 настоящего Кодекса).

Статья 322. Прекращение залога

1. алог прекращается:
 - 1) с прекращением обеспеченного залогом обязательства;
 - 2) по требованию залогодателя при наличии оснований, предусмотренных пунктом 3 статьи 312 настоящего Кодекса;
 - 3) в случае гибели заложенной вещи или прекращения заложенного права, если залогодатель не воспользовался правом, предусмотренным пунктом 2 статьи 314 настоящего Кодекса;

- 4) в случае продажи с публичных торгов заложенного имущества, а также в случае, когда его реализация оказалась невозможной (статья 319 настоящего Кодекса).
2. О прекращении залога должна быть сделана отметка в реестре, в котором был зарегистрирован договор о залоге.
3. При прекращении залога вследствие исполнения обеспеченного залогом обязательства либо по требованию залогодателя (пункт 3 статьи 312 настоящего Кодекса) залогодержатель, у которого находилось заложенное имущество, обязан немедленно возвратить его залогодателю.

Статья 323. Сохранение залога при переходе права на заложенное имущество к другому лицу в порядке правопреемства

1. 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.

2. 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. Однако, если предмет залога неделим или по иным основаниям остается в общей совместной собственности правопреемников, они становятся солидарными залогодателями.

Статья 324. Последствия принудительного изъятия заложенного имущества

1. Если право собственности залогодателя на имущество являющееся предметом залога, прекращается по основаниям и в порядке, установленным законодательными актами, вследствие изъятия (выкупа) для государственных нужд, реквизиции или национализации, и залогодателю предоставляется другое имущество или соответствующее возмещение, право залога распространяется на предоставленное взамен имущество либо, соответственно, залогодержатель приобретает право преимущественного удовлетворения своего требования из суммы причитающегося залогодателю возмещения. Залогодержатель может также потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства (пункт 1 статьи 321 настоящего Кодекса).
2. В случаях, когда имущество, являющееся предметом залога, изымается у залогодателя в установленном законодательными актами порядке на том основании, что в действительности собственником этого имущества является другое лицо, либо в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения, залог в отношении этого имущества прекращается. В этих случаях залогодержатель вправе требовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства.

Статья 325. Уступка прав по договору о залоге

1. Залогодержатель вправе передать свои права по договору о залоге другому лицу с соблюдением правил о передаче прав кредитора путем уступки требования (статьи 339-347 настоящего Кодекса).
2. 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.

Статья 326. 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 327. Залог товаров в обороте

1. 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.

2. 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 или хозяйственного ведения.
3. Залогодатель товаров в обороте обязан вести книгу записи залогов, в которую вносятся записи об условиях залога товаров и обо всех операциях, влекущих изменение состава или натуральной формы заложенных товаров, включая их переработку, на день последней операции.
4. 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 328. Залог вещей в ломбарде

1. Принятие от граждан в залог движимого имущества, предназначенного для личного пользования, в обеспечение краткосрочных займов может осуществляться в качестве предпринимательской деятельности юридическими лицами, зарегистрированными в качестве ломбардов, исключительными видами деятельности которых являются:
 - 1) предоставление краткосрочных займов под залог движимого имущества;
 - 2) учет, хранение и продажа ювелирных изделий, содержащих драгоценные металлы и драгоценные камни. Ломбарды вправе осуществлять инвестиционную деятельность.
2. Договор о залоге вещей в ломбарде оформляется выдачей ломбардом залогового билета и может содержать требование о страховании залогового имущества. Страхование залогового имущества осуществляется за счет ломбарда.
3. Ломбард не вправе пользоваться и распоряжаться заложенными вещами.
4. Ломбард несет ответственность за утрату и повреждение заложенных вещей, если не докажет, что утрата или повреждение произошли вследствие непреодолимой силы.
5. Ломбарды осуществляют свою деятельность только при наличии Правил проведения ломбардных операций, которые утверждаются высшим органом ломбарда и должны содержать следующую информацию:
 - 1) предельные суммы и сроки предоставляемых кредитов;
 - 2) предельные величины ставок вознаграждения по предоставляемым кредитам;
 - 3) ставки и тарифы за проведение операций;
 - 4) права и обязанности ломбарда и его клиентов, их ответственность;
 - 5) порядок выдачи залогодателю дубликатов при утере залогового билета;
 - 6) иные условия.

Правила проведения ломбардных операций подлежат размещению в месте, доступном для обозрения клиентами ломбарда.

6. Условия договора о залоге вещей в ломбарде, ограничивающие права залогодателя по сравнению с правами, предоставленными ему настоящим Кодексом, не действительны с момента заключения договора.

Вместо таких условий применяются соответствующие положения настоящего Кодекса.

Статья 329. Гарантия

1. В силу гарантии гарант обязывается перед кредитором другого лица (должника) отвечать за исполнение обязательства этого лица полностью или частично солидарно с должником, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами.
2. Лица, совместно давшие гарантию, отвечают перед кредитором солидарно, если иное не установлено договором гарантии.
3. Договор гарантии может быть заключен также для обеспечения обязательства, которое возникает в будущем.

Статья 330. Поручительство

В силу поручительства поручитель обязуется перед кредитором другого лица (должника) отвечать за исполнение обязательства этого лица полностью или частично субсидиарно.

Статья 331. Основания и форма гарантии и поручительства

1. Гарантия и поручительство возникают на основании договоров поручительства или гарантии. Применение гарантии может быть установлено законодательством.
2. Договоры гарантии или поручительства должны быть совершены в письменной форме. Несоблюдение письменной формы влечет недействительность договора гарантии или поручительства.
3. Письменная форма договоров гарантии или поручительства считается соблюденной, если гарант или поручитель письменно уведомил кредитора о своей ответственности за исполнение обязательства должником, а кредитор не отказался от предложений гаранта или поручителя в течение нормально необходимого для этого времени.
4. Банки второго уровня могут осуществлять выдачу банковских гарантий и поручительств на основании лицензии уполномоченного органа в соответствии с настоящим Кодексом и с учетом нормативных правовых актов уполномоченного органа, регулирующих порядок проведения указанных операций.

Выдача банками второго уровня банковских гарантий и поручительств без соблюдения норм настоящего Кодекса и учета требований нормативных правовых актов уполномоченного органа влечет их недействительность.

Статья 332. Ответственность гаранта и поручителя

1. Если иное не установлено договором, гарантия и поручительство обеспечивают лишь действительное требование. Гарант и поручитель не освобождаются от ответственности, если они поручились за должника, о недееспособности которого им было заранее известно, в то время как кредитор об этом обстоятельстве не знал.
2. Гарант отвечает перед кредитором в том же объеме, как и должник, включая уплату неустойки, вознаграждения (интереса), судебные издержки по взысканию долга и другие убытки кредитора, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником, если иное не установлено договором гарантии.
3. Поручитель несет перед кредитором ответственность в пределах суммы, указанной в поручительстве, если иное не предусмотрено условиями поручительства. До предъявления требований к поручителю, несущему субсидиарную ответственность, кредитор должен принять разумные меры к удовлетворению этого требования должником, в частности, путем зачета встречного требования и обращения взыскания в установленном порядке на имущество должника.

Статья 333. Права и обязанности гаранта в случае предъявления к нему требования кредитором

1. Гарант обязан до удовлетворения требования кредитора предупредить об этом должника, а если к гаранту предъявлен иск – привлечь должника к участию в деле. В противном случае должник имеет право выдвинуть против обратного требования гаранта все возражения, которые он имел против кредитора.
2. Гарант вправе выдвигать против требования кредитора возражения, которые мог бы представить должник, если иное не вытекает из договора гарантии. Гарант не теряет право на эти возражения даже в том случае, если должник от них отказался или признал свой долг.

Статья 334. Права гаранта и поручителя, исполнивших обязательство

1. К гаранту, исполнившему обязательство, переходят все права кредитора по этому обязательству и права, принадлежавшие кредитору как залогодержателю, в том объеме, в котором гарант удовлетворил требование кредитора. Гарант также вправе требовать от должника уплаты неустойки и вознаграждения (интереса) на сумму, выплаченную кредитору, и возмещение иных убытков, понесенных в связи с ответственностью за должника.
2. По исполнению гарантом обязательства кредитор обязан вручить гаранту документы, удостоверяющие требование к должнику, и передать права, обеспечивающие это требование.
3. Правила, установленные пунктами 1 и 2 настоящей статьи, применяются, если иное не установлено законодательством или договором гаранта с должником и не вытекает из отношений между ними.
4. Поручитель приобретает те же права в части, в которой он исполнил обязательство должника перед кредитором.

Статья 335. Извещение гаранта и поручителя об исполнении обязательства должником

Должник, исполнивший обязательство, обеспеченное гарантией или поручительством, обязан немедленно известить об этом гаранта или поручителя. В противном случае гарант или поручитель, в свою очередь исполнившие обязательство, вправе взыскать с кредитора неосновательно полученное либо предъявить регрессивное требование к должнику. В последнем случае должник вправе взыскать с кредитора лишь неосновательно полученное.

Статья 336. Прекращение гарантии и поручительства

1. Гарантия и поручительство прекращаются с прекращением обеспеченного им обязательства, а также в случае изменения этого обязательства, влекущего увеличение ответственности или иные неблагоприятные последствия для гаранта и поручителя, без согласия последних.
2. Гарантия и поручительство прекращаются с переводом на другое лицо долга по обеспеченному гарантией или поручительством обязательству, если гарант или поручитель не дали кредитору согласия отвечать за нового должника.
3. Гарантия и поручительство прекращаются, если по наступлении срока исполнения обеспеченного им обязательства кредитор отказался принять надлежащее исполнение, предложенное должником или гарантом и поручителем.
4. Гарантия и поручительство прекращаются по истечении срока, на который они даны, указанного в договоре гарантии или поручительства. Если такой срок не установлен, они прекращаются, если кредитор в течение одного года со дня наступления срока исполнения обеспеченного гарантией или поручительством обязательства не предъявит иска к гаранту или поручителю. Когда срок исполнения основного обязательства не указан и не может быть определен или определен моментом востребования, гарантия и поручительство прекращаются, если кредитор не предъявит иска к гаранту или поручителю в течение двух лет со дня заключения

договора гарантии и поручительства, если иное не предусмотрено законодательными актами.

Статья 337. Понятие задатка. Форма соглашения о задатке

1. Задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне и в обеспечение заключения и исполнения договора либо исполнения иного обязательства.
2. Соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть заключено в письменной форме. Это правило применяется и в том случае, когда основное обязательство должно быть нотариально удостоверено.

Несоблюдение письменной формы влечет недействительность соглашения о задатке.

Статья 338. Последствия прекращения и неисполнения обязательства, обеспеченного задатком

1. При прекращении обязательства до начала его исполнения по соглашению сторон либо вследствие невозможности исполнения, наступившей без их вины, задаток должен быть возвращен.
2. Если за неисполнение обязательства ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны, а если ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка. Сверх того, сторона, ответственная за неисполнение обязательства, обязана возместить другой стороне убытки с учетом суммы задатка, поскольку в договоре не предусмотрено иное.

Статья 338-1. Общие положения об удержании

1. Кредитор, у которого находится вещь, подлежащая передаче должнику либо лицу, указанному должником, вправе в случае неисполнения должником в срок обязательства по оплате этой вещи или возмещению кредитору связанных с нею издержек и других убытков удерживать ее до тех пор, пока соответствующее обязательство не будет исполнено.

Удержанием вещи могут обеспечиваться также требования, хотя и не связанные с оплатой вещи или возмещением издержек на нее и других убытков, но возникающие из обязательства, стороны которого действуют как предприниматели.

2. Кредитор может удерживать находящуюся у него вещь несмотря на то, что после того, как эта вещь поступила во владение кредитора, права на нее приобретены третьим лицом.
3. Правила настоящей статьи применяются, если договором не предусмотрено иное.

Статья 338-2. Удовлетворение требований за счет удерживаемого имущества

Требования кредитора, удерживающего вещь, удовлетворяются из ее стоимости в объеме и порядке, предусмотренных для удовлетворения требований, обеспеченных залогом.

Статья 715. Договор займа

1. По договору займа одна сторона (заемодатель) передает, а в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом или договором, обязуется передать в собственность (хозяйственное ведение, оперативное управление) другой стороне (заемщику) деньги или вещи, определенные родовыми признаками, а заемщик обязуется своевременно возвратить заемодателю такую же сумму денег или равное количество вещей того же рода и качества.
2. Договорами, исполнение которых связано с передачей денег или вещей, определенных родовыми признаками, может предусматриваться предоставление займа, в том числе в виде аванса, предварительной оплаты, отсрочки и рассрочки

оплаты товаров (работ и услуг), если иное не установлено законодательными актами и не противоречит существу соответствующих обязательств.

3. Юридическим лицам и гражданам запрещается привлечение денег в виде займа от граждан в качестве предпринимательской деятельности, и такие договоры признаются недействительными с момента их заключения.

Данный запрет не распространяется на случаи, когда заемщиками являются банки, имеющие лицензию уполномоченного государственного органа на прием депозитов, а также на случаи приема денег в обмен на ценные бумаги, выпуск которых зарегистрирован в установленном законодательством порядке.

○ **ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН от 23 декабря 1995 года N2723 ОБ ИПОТЕКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

(В редакции Законов Республики Казахстан от 11.07.1997 г.
№154-I, 08.11.2000 г. №96-II, 03.06.2003 г. №427-II, 23.12.2005 г.
№107-III ЗРК, 12.01.2007 г. №222-III, 19.02.2007 г. №230-III,
26.07.2007 г. №311-III ЗРК)

Статья 1. Основные термины и определения

Термины и определения, применяемые в настоящем Законе, означают:

- 1) доверенное лицо - лицо, которое проводит реализацию ипотеки во внесудебном порядке;
- 2) залогодатель - лицо, чье недвижимое имущество или доля в нем являются предметом ипотеки;
- 3) залогодержатель - лицо, чьи интересы по основному обязательству обеспечены ипотекой;
- 4) ипотека недвижимого имущества (ипотека) – вид залога, при котором заложенное недвижимое имущество или доля в нем остаются во владении и пользовании залогодателя или третьего лица;
- 4-1) ипотечная организация – юридическое лицо, исключительным видом деятельности которого является деятельность, предусмотренная настоящим Законом;
- 5) ипотечный договор - соглашение сторон об установлении ипотеки в обеспечение основного обязательства;
- 5-1) ипотечный заем – банковский заем, обеспеченный ипотекой недвижимого имущества;
- 5-2) ипотечный жилищный заем - ипотечный заем, предоставляемый в целях строительства жилища либо его покупки и (или) ремонта;
- 6) недвижимое имущество (недвижимость) – земельные участки, а также здания, сооружения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;
- 7) основное обязательство – долговое или иное обязательство, полностью или частично обеспеченное ипотекой;
- 8) реализация ипотеки – реализация имущества, являющегося предметом ипотеки;
- 9) уполномоченный орган - государственный орган, осуществляющий регулирование и надзор финансового рынка и финансовых организаций.

Статья 6. Форма ипотечного договора

1. Ипотечный договор заключается в письменной форме, подписывается залогодателем и залогодержателем, а также должником, если залогодатель не является должником (вещный поручитель).
2. Ипотечный договор подлежит государственной регистрации. Право ипотеки возникает с момента регистрации ипотечного договора.
3. Нотариальное удостоверение ипотечного договора осуществляется по желанию сторон.
4. Права залогодержателя могут подтверждаться (оформляться) выдачей ипотечного свидетельства.

Статья 10. Предупреждение залогодержателя о правах третьих лиц на предмет ипотеки

При заключении ипотечного договора залогодатель обязан предупредить залогодержателя о всех известных ему к моменту регистрации договора правах третьих лиц на предмет ипотеки, даже если эти права не зарегистрированы в установленном порядке. Неисполнение этого правила дает залогодержателю право потребовать досрочного исполнения основного обязательства либо изменения условий ипотечного договора.

Статья 24. Процедура реализации ипотеки во внесудебном порядке

1. Реализация ипотеки во внесудебном порядке производится путем проведения торгов на заложенное имущество, организуемых доверенным лицом.
2. Доверенное лицо определяется сторонами в ипотечном договоре. В случае, если в ипотечном договоре доверенное лицо не определено, оно назначается залогодержателем.
3. Удовлетворение требований залогодержателя во внесудебном порядке не допускается в случаях, когда:
 - 1) для ипотеки недвижимого имущества требовалось согласие другого лица или органа и такое согласие не было получено;
 - 2) предметом ипотеки является недвижимое имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества;
 - 3) предметом ипотеки является недвижимое имущество, находящееся в общей собственности, и кто-либо из его собственников не дает письменного согласия на удовлетворение требований залогодержателя во внесудебном порядке.

В указанных случаях взыскание на заложенное имущество обращается только по решению суда.

Статья 25. Требования к проведению внесудебных торгов

1. До проведения торгов должны быть выполнены следующие процедуры:
 - 1) доверенное лицо составляет уведомление о невыполнении основного обязательства, регистрирует его в органе, где был зарегистрирован ипотечный договор, и вручает его залогодателю. При невозможности непосредственной передачи уведомления оно направляется залогодателю заказным письмом по его адресу, указанному в ипотечном договоре;
 - 2) при неудовлетворении требований, вытекающих из уведомления о невыполнении основного обязательства, но не ранее, чем через тридцать дней с момента вручения или отправки указанного уведомления залогодателю (подпункт 1 настоящего пункта), доверенное лицо составляет уведомление о торгах на заложенное имущество, регистрирует его в органе, где был зарегистрирован ипотечный договор, вручает его залогодателю, а также залогодержателю и официально публикует объявление о торгах в соответствии со статьей 28 настоящего Закона;

- 3) с момента первой публикации объявления о торгах все сделки в отношении недвижимого имущества, выносимого на торги, запрещаются, а если сделки были совершены, то признаются недействительными;
 - 4) с момента первой публикации объявления о торгах и до момента их проведения должно пройти не менее десяти дней.
2. По получении уведомления о невыполнении основного обязательства залогодатель вправе обратиться в суд с иском об отсутствии оснований для реализации ипотеки.
- Залогодатель вправе также обратиться в суд с заявлением о предоставлении отсрочки в реализации ипотеки на условиях, предусмотренных пунктом 4 статьи 21 настоящего Закона.
- Обращение с иском (заявлением) в суд приостанавливает течение срока, предусмотренного подпунктом 2 пункта 1 настоящей статьи.

Статья 26. Содержание уведомления о невыполнении обязательств

Уведомление о невыполнении обязательств должно содержать следующие сведения:

- 1) имя (наименование) и место жительства (место нахождения) залогодателя;
- 2) имя (наименование) и место жительства (место нахождения) залогодержателя;
- 3) краткое изложение невыполненных обязательств;
- 4) суммарная расшифровка основного обязательства;
- 5) суммарная расшифровка всех иных сборов, издержек и расходов, которые должны быть оплачены залогодателем до возможной продажи заложенного недвижимого имущества;
- 6) предложение о полном погашении всех задолженностей в течение тридцати дней с момента получения уведомления;
- 7) предупреждение о возможном проведении торгов на недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки;
- 8) имя (наименование), место жительства (место нахождения) и номер телефона доверенного лица.

Статья 27. Содержание уведомления о проведении торгов

Уведомление о проведении торгов должно содержать следующие сведения:

- 1) имя (наименование) и место жительства (место нахождения) залогодателя;
- 2) имя (наименование) и место жительства (место нахождения) залогодержателя;
- 3) краткое изложение невыполненных обязательств и общая сумма всех задолженностей залогодателя перед залогодержателем, подлежащих удовлетворению за счет реализации ипотеки;
- 4) наименование, описание и характеристика недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки и выносимого на торги;
- 5) время и место проведения торгов;
- 6) имя (наименование), место жительства (место нахождения) и номер телефона доверенного лица.

Статья 28. Объявление о торгах и его публикация

1. Не менее чем за десять дней до проведения торгов доверенное лицо публикует в периодической печати объявление о торгах.
2. Объявление о торгах должно содержать следующие сведения:
 - 1) наименование, описание и характеристику недвижимого имущества, выносимого на торги;
 - 2) точное местонахождение недвижимого имущества;
 - 3) сумму гарантийного взноса участника торгов, если таковой предусмотрен условиями торгов;
 - 4) порядок и сроки уплаты покупной цены;
 - 5) время и место проведения торгов;
 - 6) имя (наименование) и место жительства (место нахождения) доверенного лица, проводящего торги, его номер телефона для справок и платежные реквизиты.

Один экземпляр объявления о торгах вывешивается, если это возможно и к этому нет препятствий, на видном месте прямо на недвижимом имуществе, выносимом на торги, не позднее чем за десять дней до даты их проведения.

Статья 29. Организация и проведение торгов

1. Торги организует и проводит доверенное лицо.
2. Торги проводятся в населенном пункте (городе, районе, поселке, ауле, селе) по месту нахождения имущества.
3. Торги назначаются на любые дни недели на время с 9 до 18 часов.

Статья 30. Участники торгов

В торгах имеют право принимать участие любые юридические лица и граждане, включая залогодателя и залогодержателя.

Доверенное лицо в торгах не участвует.

Статья 31. Гарантийный взнос и уплата покупной цены

1. Перед началом торгов доверенное лицо вправе потребовать от каждого участника торгов внесения гарантийного взноса или иного доказательства его способности полностью оплатить предполагаемую покупную цену.

Перед завершением торгов доверенное лицо вправе потребовать от предложившего конечную цену участника торгов немедленного внесения этой суммы в полном объеме наличными деньгами, в виде чека банка или другим установленным законодательством Республики Казахстан способом расчетов, либо потребовать доказательств его способности оплаты названной цены после завершения торгов способами и в сроки, указанные в объявлении о торгах.

2. При отказе покупателя произвести немедленную оплату либо при отсутствии у него доказательств возможности оплаты в сроки, предусмотренные объявлением о торгах, он исключается из состава участников торгов, и они считаются продолженными.

При невозможности их продолжения, а также в случае неоплаты покупателем приобретенного на торгах имущества, назначаются новые торги, которые проводятся в порядке, установленном настоящим Законом.

3. Залогодержатель, участвующий в торгах, освобождается от внесения гарантийного взноса, а также в случае выигрыша торга - от оплаты покупной цены в пределах суммы основного обязательства.
4. Гарантийные взносы участников подлежат возврату по окончании торгов. Гарантийный взнос участника, выигравшего торги, засчитывается в счет покупной цены.

Гарантийный взнос участника, выигравшего торги, но не оплатившего покупную цену, остается в распоряжении доверенного лица и используется им в порядке, установленном статьей 36 настоящего Закона.

Статья 32. Объявление торгов несостоявшимися

1. Доверенное лицо объявляет торги несостоявшимися в случаях, когда:
 - 1) на торги явилось менее двух покупателей;
 - 2) лицо, выигравшее торги, не внесло покупную цену в установленный срок.
2. Торги должны быть объявлены несостоявшимися на следующий день после того, как имело место какое-либо из указанных в пункте 1 настоящей статьи обстоятельств.
3. При объявлении торгов несостоявшимися ввиду участия в них менее двух покупателей залогодержатель вправе либо обратиться заложенное имущество в свою собственность по его текущей оценочной стоимости, установленной решением суда или доверенным лицом на основании заключения физических или юридических лиц, имеющих лицензию на осуществление деятельности по оценке имущества, либо потребовать назначения новых торгов.

В течение десяти дней после объявления торгов несостоявшимися по основанию, предусмотренному подпунктом 2 пункта 1 настоящей статьи, залогодержатель

вправе приобрести заложенное недвижимое имущество путем заключения договора купли-продажи.

Ипотечный договор в этом случае прекращается.

4. Объявление о новых торгах публикуется в соответствии со статьей 28 настоящего Закона.

Статья 33. Право на обращение в суд

Залогодатель, а также должник по основному обязательству, если он не является залогодателем, вправе в течение 3 месяцев оспорить результаты торгов в суде по месту нахождения недвижимого имущества в случае нарушения процедуры их проведения.

Подача искового заявления не приостанавливает совершения действий, вытекающих из результатов торгов.

Статья 34. Передача недвижимого имущества покупателю

После завершения торгов и внесения покупателем конечной цены и всех других требуемых от него платежей доверенное лицо вручает ему документ о приобретении недвижимого имущества на торгах, который должен содержать следующие сведения:

- 1) основание для проведения торгов;
- 2) место и время их проведения;
- 3) наименование, описание и характеристику имущества, приобретенного на торгах, его местонахождение;
- 4) имя (наименование) и место жительства (место нахождения) залогодателя - прежнего владельца имущества;
- 5) имя (наименование) и место жительства (место нахождения) покупателя;
- 6) покупная цена, уплаченная покупателем;
- 7) имя (наименование) и место жительства (место нахождения) доверенного лица, проводившего торги.

Документ о приобретении недвижимого имущества на торгах скрепляется подписью доверенного лица.

Если доверенное лицо является юридическим лицом, подпись его представителя заверяется печатью этого юридического лица; если доверенное лицо является физическим лицом, его подпись заверяется в нотариальном порядке.

Статья 35. Отказ залогодателя от передачи недвижимого имущества

В случае отказа залогодателя передать покупателю недвижимое имущество, приобретенное им на торгах, включая нежелание освободить жилое помещение, покупатель вправе обратиться в суд по месту нахождения имущества.

Все возникающие при этом судебные издержки возмещаются залогодателем за счет средств, полученных от реализации ипотеки.

Статья 36. Распределение выручки от торгов

Доверенное лицо распределяет выручку от торгов в следующем порядке приоритетности:

- 1) на покрытие издержек и расходов на проведение торгов;
- 2) на оплату основного обязательства, обеспеченного ипотекой;
- 3) на оплату просроченных обязательств, обеспеченных вторичными залогами и перезалогами, а также иных обременений недвижимого имущества в порядке очередности, установленном законодательными актами;
- 4) на возврат залогодателю оставшейся суммы.

**О ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАНА
от 30 июня 1998 года N254-1 О РЕГИСТРАЦИИ ЗАЛОГА
ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**
(В редакции Законов Республики Казахстан от 3 июня 2003г.,
13.12.2004г. N11-III ЗРК, 11.12.2006 г. №201-III ЗРК)

Статья 4. Регистрация залога движимого имущества, подлежащего обязательной государственной регистрации

1. Регистрация залога движимого имущества, подлежащего обязательной государственной регистрации, осуществляется в соответствии с законодательством органом, уполномоченным осуществлять регистрацию данного имущества.
2. Порядок регистрации залога движимого имущества, подлежащего государственной регистрации, устанавливается Правительством Республики Казахстан.
3. Виды имущества, право собственности и другие права, залоги которых подлежат обязательной регистрации, а также органы, осуществляющие его регистрацию, определяются законодательными актами Республики Казахстан.

Статья 8. Правовое значение регистрации залога движимого имущества

1. Регистрация залога движимого имущества устанавливает очередность (дату) удовлетворения требования залогодержателя по отношению к требованиям других залогодержателей, претендующих на данное имущество залогодателя, в соответствии с положениями Гражданского кодекса Республики Казахстан и других законодательных актов.

Каждый предшествующий зарегистрированный залогодержатель имеет приоритет при обеспечении исполнения обязательства перед всеми последующими зарегистрированными залогодержателями, а также перед всеми незарегистрированными залогодержателями данного имущества.

2. Право залога движимого имущества, подлежащего обязательной государственной регистрации, возникает с момента регистрации залога движимого имущества в органе, осуществляющем регистрацию данного имущества, если более поздний срок не предусмотрен договором о залоге (или иным договором, содержащим условия залога) или законодательными актами.

Статья 18. Доступность сведений о регистрации залога движимого имущества

1. Сведения о регистрации залога движимого имущества являются доступными для всех юридических и физических лиц, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Казахстан.
2. По заявлению любого лица регистрирующий орган обязан предоставить информацию в форме выписки из реестра регистрации залога движимого имущества, которая должна:
 - 1) содержать указания на то, что сведения о залоге представлены на конец рабочего дня, предшествующего дню выдачи выписки;
 - 2) быть подписана уполномоченным должностным лицом регистрирующего органа и заверена печатью регистрирующего органа.
3. В случае отсутствия каких-либо записей о залоге в отношении того или иного движимого имущества выписка должна содержать соответствующее указание на это.
4. исключен
5. исключен

○ **ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН от 26 июля 2007 года
№310-III ЗРК О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С
НИМИ**

(по состоянию на 22 апреля 2009 года)

**Статья 25. Отказ в приеме документов, поступающих на государственную
регистрацию**

1. Отказ в приеме документов, поступающих на государственную регистрацию, допускается по следующим основаниям:
 - 1) обращение ненадлежащего лица либо в связи с отсутствием документов, удостоверяющих личность заявителя или его уполномоченного представителя;
 - 2) наличие в документах подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных неоговоренных исправлений;
 - 3) неправильное заполнение форм заявлений, подаваемых на регистрацию;
 - 4) представление заявителем неполного пакета документов, необходимых для государственной регистрации в соответствии с требованиями, установленными пунктами 2, 3 и 3-1 статьи 21 настоящего Закона;
 - 5) представление документов, форма и содержание которых не соответствуют законодательству Республики Казахстан;
 - 6) исключен
2. В случае отказа в приеме документов в книге учета документов, поступающих на регистрацию, запись о приеме документов не производится. Регистрирующим органом заявителю выдается уведомление с указанием причин отказа. Копии такого уведомления, заявления о регистрации и прилагаемых к нему документов подлежат хранению в порядке, установленном уполномоченным органом.

Отказ в приеме документов на регистрацию может быть обжалован в вышестоящий государственный орган или в суд.

При устранении оснований для отказа в приеме документов документы на регистрацию подаются в общем порядке.

○ ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС КЫРГЫЗСТАНА (по состоянию на 12 октября 2009 года)

Статья 320. Понятие неустойки

1. Неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законодательством или договором денежная сумма или иная установленная в договоре имущественная ценность, которую должник обязан уплатить или передать кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.
2. Кредитор не вправе требовать уплаты неустойки, если должник не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства.

Статья 324. Понятие и основания возникновения залога

1. В силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право, в случае неисполнения, ненадлежащего исполнения 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.

2. Залог возникает в силу договора или на основании закона.
Правила настоящего Кодекса о залоге, возникающем в силу договора, соответственно применяются к залого, возникающему на основании закона, если законом не установлено иное.
3. Правила о залоге, содержащиеся в настоящем Кодексе, применяются к залого недвижимого имущества (ипотеке) в случаях, когда законом, регулирующим правоотношения по залого, не установлены иные правила.

Статья 325. Предмет и виды залога

1. Предметом залога может быть любое имущество, в том числе вещи и права (требования), за исключением имущества, изъятого из гражданского оборота, прав, носящих личный характер (право на получение заработной платы и т.д.), требований, неразрывно связанных с личностью кредитора (требования об алиментах и т.д.), имущества, приватизация которого запрещена или в отношении которого в установленном законом порядке предусмотрена обязательная приватизация, а также имущества, на которое в соответствии с законом не может быть обращено взыскание.

Залог отдельных видов имущества, в частности, имущества граждан, на которое не допускается обращение взыскания, может быть законом запрещен или ограничен.

2. Залог может выступать в виде:
залога с передачей заложенной вещи залогодержателю (заклад);
залога с оставлением заложенной вещи у залогодателя;
залога прав.
(В редакции Законов КР от 21 июля 1999 года №83, 28 февраля 2007 года №28)

Статья 327. Имущество, на которое распространяются права залогодержателя

1. Права залогодержателя (право залога) на вещь, являющуюся предметом залога, распространяются на ее принадлежности, если иное не предусмотрено договором.
Если иное не предусмотрено договором, право залога распространяется на полученные в результате использования заложенного имущества плоды, продукцию и доходы.
2. При залоге предприятия, как имущественного комплекса, право залога распространяется на все входящее в его состав движимое и недвижимое имущество,

материальные и нематериальные активы, включая здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, готовую продукцию, права требования, исключительные права, в том числе приобретенные в период залога, если иное не предусмотрено законом или договором.

3. При залоге земельного участка, на котором находятся здания, сооружения или жилые строения, не являющиеся предметом залога по этому договору, часть земельного участка, занятая этими объектами, и часть земельного участка, необходимая для их использования, должны быть выделены в самостоятельные земельные участки.

При залоге здания, сооружения или жилого строения право залога распространяется на земельный участок, занятый этими объектами и на часть земельного участка, необходимую для их использования. В этом случае на оставшийся земельный участок залог не распространяется.

4. Договором о залоге, а в отношении залога, возникающего на основании закона, - законом, может быть предусмотрено распространение залога на вещи и права, которые залогодатель приобретет в будущем.

(В редакции Законов КР от 21 июля 1999 года №83, 28 февраля 2007 года №28, 30 марта 2009 года №96)

Статья 328. Договор о залоге

1. В договоре о залоге должны быть указаны:

- стороны договора;
- описание обеспеченного залогом обязательства, которое может быть выражено максимальной суммой обязательства;
- общее описание предмета залога, достаточное для его идентификации;
- в случае залога недвижимого имущества или имущества, подлежащего регистрации, - право, в силу которого такое имущество принадлежит залогодателю, с указанием реквизитов правоустанавливающего документа, а также иные условия, определяемые соглашением сторон.

Стороны должны предусмотреть в договоре о залоге указание на то, у какой из сторон будет находиться заложенное имущество.

Если право залогодержателя удостоверяется закладной, то это должно быть указано в договоре о залоге.

2. Договор о залоге должен быть заключен в письменной форме.
3. Договор о залоге недвижимого имущества должен быть нотариально удостоверен и подлежит государственной регистрации с учетом особенностей земельного законодательства.

Договор о залоге движимого имущества должен быть нотариально удостоверен, если залог обеспечивает обязательства по договору, подлежащему нотариальному удостоверению, а также в случаях, предусмотренных соглашением сторон.

Договор о залоге движимого имущества, обеспечивающий обязательство на сумму свыше 250 расчетных показателей, подлежит обязательной государственной регистрации.

4. Несоблюдение правил, содержащихся в пунктах 2 и 3 настоящей статьи, влечет недействительность договора о залоге. Такой договор считается ничтожным.
5. Поскольку иное не предусмотрено законом, право залога возникает в отношении имущества, залог которого подлежит регистрации – с момента регистрации договора, в отношении другого имущества – с момента передачи этого имущества залогодержателю, а если оно не подлежит передаче, то с момента заключения договора о залоге.

(В редакции Законов КР от 21 июля 1999 года №83, 28 февраля 2007 года №28, 17 декабря 2008 года №266, 30 марта 2009 года №96)

Статья 329. Последующий залог

1. Последующий залог допускается, если он не запрещен предшествующими договорами о залоге того же имущества, действие которых не прекратилось к моменту заключения последующего договора о залоге. Если предшествующий договор о залоге предусматривает условия, на которых может быть заключен последующий договор о залоге, последний должен быть заключен с соблюдением этих условий.
2. Если имущество, находящееся в залоге, становится предметом еще одного залога в обеспечение других требований (последующий залог), требования последующего залогодержателя удовлетворяются из стоимости предмета залога после удовлетворения требований предшествующего залогодержателя, если предыдущий залогодержатель, имеющий преимущественное право, в письменной форме не договорился с последующим залогодержателем иначе.
3. Залогодатель обязан письменно сообщить каждому последующему залогодержателю сведения обо всех существующих залогах данного имущества, а также о характере и размере обеспеченных этими залогами обязательств и должен возместить убытки, причиненные залогодержателям вследствие неисполнения этой обязанности.
(В редакции Закона КР от 28 февраля 2007 года №28)

Статья 332. Пользование и распоряжение предметом залога

1. 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, на которые также распространяется право залога, если иное не предусмотрено договором между залогодателем и залогодержателем.
2. Если иное не предусмотрено законом или договором и не вытекает из существа залога, залогодатель вправе отчуждать предмет залога в собственность, в хозяйственное ведение или в оперативное управление, 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.
3. 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.
(В редакции Закона КР от 30 марта 2009 года №96)

Статья 334. Основания обращения взыскания на заложенное имущество

1. Взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства.
2. Утратил силу Законом КР от 30 марта 2009 года №96.
(В редакции Законов КР от 28 февраля 2007 года №28, 30 марта 2009 года №96)

Статья 335. Порядок обращения взыскания на заложенное имущество

1. Требования залогодержателя (кредитора) удовлетворяются из стоимости заложенного недвижимого имущества в судебном или внесудебном порядке в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.
Удовлетворение требования залогодержателя за счет заложенного недвижимого имущества без обращения в суд допускается на основании:
 - нотариально удостоверенного соглашения залогодержателя с залогодателем, заключенного одновременно с договором о залоге либо заключенного в период

- действия договора о залоге. Такое соглашение может быть признано судом недействительным по иску лица, чьи права нарушены таким соглашением;
- исполнительной надписи нотариуса при наличии в договоре о залоге права залогодержателя на обращение взыскания на предмет залога во внесудебном порядке.
2. Залогодержатель вправе обратиться за совершением исполнительной надписи нотариуса после составления извещения о начале процедуры обращения взыскания на предмет залога при отсутствии намерения залогодателя (должника) удовлетворить требования залогодержателя.
Исполнительная надпись нотариуса учиняется в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.
 3. Требования залогодержателя удовлетворяются за счет заложенного движимого имущества по решению суда, если иное не предусмотрено законом или соглашением залогодателя с залогодержателем. Однако на предмет залога, переданный залогодержателю, взыскание может обращаться в порядке, установленном договором о залоге, если законом не установлен иной порядок.
 4. Взыскание на предмет залога может быть обращено только по решению суда в случае, если заложенное имущество отнесено в установленном законодательством порядке к имуществу, имеющему значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества.
(В редакции Законов КР от 29 апреля 1997 года №29, 28 июня 2001 года №61, 28 февраля 2007 года №28, 1 марта 2007 года №30)

Статья 340. Залог товаров в обороте

1. Залогом товаров в обороте признается залог товаров с оставлением их у залогодателя и с предоставлением ему 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.
2. 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 или хозяйственного ведения.

Статья 342. Удержание

1. Кредитор, у которого находится вещь, подлежащая передаче должнику либо другому лицу, указанному должником, вправе в случае неисполнения должником в срок своего обязательства по оплате этой вещи или возмещению кредитору связанных с этой вещью издержек и убытков удерживать ее до тех пор, пока соответствующее обязательство не будет исполнено.
2. Право удержания может быть осуществлено также для обеспечения требований, хотя и не связанных с уплатой цены вещи или возмещением расходов на нее, но возникших из обязательства, в котором участвуют обе стороны.
3. Требования кредитора, осуществившего удержание, удовлетворяются в объеме и порядке, предусмотренном для удовлетворения требований, обеспеченных залогом.
4. Правила, предусмотренные настоящей статьей, применяются, если договором не предусмотрено иное.

Статья 343. Договор поручительства (гарантия)

1. По договору поручительства (гарантии) поручитель (гарант) обязывается перед кредитором другого лица отвечать за исполнение последним его обязательства полностью или частично солидарно с должником.

Договор поручительства может быть заключен также для обеспечения обязательства, которое возникнет в будущем.

2. Договор поручительства должен быть совершен в письменной форме. Несоблюдение письменной формы влечет недействительность договора поручительства.

Статья 344. Ответственность поручителя (гаранта)

1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении должником обеспеченного поручительством (гарантией) обязательства поручитель (гарант) и должник отвечают перед кредитором солидарно, если договором поручительства (гарантии) не предусмотрена субсидиарная ответственность поручителя.
2. Поручитель (гарант) отвечает перед кредитором в том же объеме, как и должник, включая уплату процентов, возмещение судебных издержек по взысканию долга и других убытков кредитора, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником, если иное не предусмотрено договором поручительства.
3. Лица, совместно давшие поручительство, отвечают перед кредитором солидарно, если иное не предусмотрено договором поручительства.

Статья 349. Понятие банковской гарантии

1. В силу банковской гарантии банк, иное кредитное учреждение или страховая организация дает по просьбе другого лица письменное обязательство уплатить его кредитору в соответствии с условиями даваемого гарантом обязательства денежную сумму по представлении кредитором письменного требования о ее уплате.
2. За выдачу банковской гарантии лицом, которому она выдана, уплачивается гаранту вознаграждение.
3. Банковская гарантия не может быть отозвана гарантом, если в ней не предусмотрено иное.
4. Принадлежащее кредитору по банковской гарантии право требования к гаранту не может быть передано другому лицу, если в гарантии не предусмотрено иное.
5. Банковская гарантия вступает в силу со дня ее выдачи, если в гарантии не предусмотрено иное.

Статья 354. Понятие задатка. Форма соглашения о задатке

1. Задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.
2. Соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть совершено в письменной форме.
3. В случае сомнения в отношении того, является ли сумма, уплаченная в счет причитающихся со стороны по договору платежей, задатком, в частности вследствие несоблюдения правила, установленного пунктом 2 настоящей статьи, эта сумма считается уплаченной в качестве аванса, если не доказано иное.

Статья 724. Договор займа

1. По договору займа одна сторона (займодавец) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или вещи, определенные родовыми признаками, а заемщик обязуется возвратить займодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество вещей того же рода и качества.
2. Договор займа считается заключенным с момента передачи денег или вещей.

Статья 734. Кредитный договор

1. По кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее.
2. К отношениям по кредитному договору применяются правила, предусмотренные параграфом 1 настоящей главы, если иное не предусмотрено правилами настоящего параграфа и не вытекает из существа кредитного договора.

○ **ЗАКОН КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ О ЗАЛОГЕ**
(по состоянию на 29 июня 2009 года)
Принят Законодательным собрание Жогорку Кенеша
Кыргызской Республики 20 января 2005 года

Статья 3. Основные понятия

Договор о залоге - договор, по которому одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному залогом (основному обязательству), имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного имущества или вещных прав (предмета залога) другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя за изъятиями, установленными настоящим Законом.

Залогодатель - лицо, обладающее правом собственности или иным вещным правом на предмет залога. Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному залогом, или третье лицо, не участвующее в этом обязательстве.

Залогодержатель - лицо, чьи требования по основному обязательству обеспечены залогом.

Заложенное имущество – любое имущество, указанное в статье 4 настоящего Закона, предоставляемое в залог.

Движимое имущество - вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги.

Недвижимое имущество - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного их назначению ущерба невозможно, в том числе, леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и др.

Регистрация прав на заложенное движимое имущество - обязательная процедура, посредством которой договор о залоге между залогодателем и залогодержателем, обеспечивающий обязательство на сумму свыше 250 расчетных показателей, регистрируется в Залоговой регистрационной конторе.

Регистрация прав на заложенное недвижимое имущество - обязательная процедура регистрации прав и обременений (ограничений) на недвижимое имущество, посредством которой ипотека, возникающая на основании закона, или права, вытекающие из договора о залоге недвижимого имущества (ипотеки), регистрируются в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество, в соответствии с требованиями законодательства Кыргызской Республики о государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Регистрация залога наделяет предыдущего залогодержателя, зарегистрировавшего залог, преимущественными правами над кредиторами (залогодержателями) последующих залогов на этот же предмет залога, а также по отношению к любым третьим лицам.

Залог недвижимого имущества на основании закона (ипотека в силу закона) - залог, возникающий при приобретении недвижимого имущества с использованием заемных денежных средств (кредита) банка или иной кредитной

организации либо средств целевого займа, предоставленного иным юридическим или физическим лицом. Залогодержателем при этом является банк или иная кредитная организация, предоставившая денежные средства (кредит), либо иное юридическое или физическое лицо, предоставившее целевой заем на приобретение недвижимого имущества. К ипотеке в силу закона соответственно применяются правила о залоге, возникающем в силу договора об ипотеке, если законом не установлено иное.

Зарегистрированный залог - залог, прошедший процедуру регистрации в соответствии с главой 2 настоящего Закона.

Залоговая регистрационная контора - государственный регистрационный орган, действующий в соответствии с настоящим Законом, обязанностью которого являются регистрация и ведение компьютерной базы данных всех зарегистрированных залогов, а также другие обязанности, указанные в настоящем Законе.

Единый государственный реестр по залогам – компьютерная база данных залогов, которая создается и ведется в Залоговой регистрационной конторе в соответствии с настоящим Законом.

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество – единая государственная система регистрации прав на недвижимое имущество, установленная в соответствии с Законом Кыргызской Республики "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество".

(В редакции Законов КР от 17 декабря 2008 года №265, 30 марта 2009 года №98)

Статья 9. Обязательства и требования, обеспечиваемые залогом

1. Залог может быть установлен в обеспечение обязательства по кредитному договору, договору займа или иного денежного или выраженного в денежной форме обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, причинении вреда и прочих договорах с рассрочкой исполнения обязательств, если иное не предусмотрено законом.

Если иное не предусмотрено договором о залоге, залог обеспечивает стоимость обязательства залогодержателю в момент обращения взыскания на данный залог, в том числе невыплаченную часть основной суммы долга, процентов, неустойки, обоснованных издержек на содержание, необходимых для сохранения стоимости заложенного имущества, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения обязательства, а также расходов по принудительному взысканию залога.

2. Залог может обеспечивать одно или несколько обязательств. Множественные обязательства и будущие обязательства, обеспеченные залогом, могут быть определены путем описания обязательств, включенных в залог.
3. В случае выполнения одного обязательства залог может без снятия запрещения обеспечивать и другие последующие обязательства, если договор касается тех же сторон и это предусмотрено договором о залоге.
4. Залог обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору или иному обеспечиваемому залогом обязательству полностью либо в части, предусмотренной договором о залоге.

Залог, установленный в обеспечение исполнения кредитного договора или договора займа с условием выплаты процентов, обеспечивает также уплату кредитору (заимодавцу) причитающихся ему процентов за пользование кредитом (заемными средствами).

5. Если в договоре не предусмотрено иное, залог обеспечивает также уплату кредитору сумм, причитающихся ему:
 - 1) в возмещение затрат, связанных с содержанием и/или охраной предмета залога (налоги, сборы, коммунальные платежи и т.п.);
 - 2) в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных основным обязательством либо законом;

- 3) в возмещение убытков и/или неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения основного обязательства;
- 4) в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на предмет залога;
- 5) в возмещение расходов по реализации предмета залога.

Статья 10. Форма и содержание договора о залоге

1. Договор о залоге должен заключаться в письменной форме путем составления документа, подписанного сторонами.
2. Договор о залоге должен быть нотариально удостоверен, если залог обеспечивает обязательства по договору, подлежащему нотариальному удостоверению, а также в случаях, предусмотренных соглашением сторон.

Договор о залоге прав на недвижимое имущество считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством Кыргызской Республики о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

3. Несоблюдение правил о форме договора залога, установленных в пунктах 1 и 2 настоящей статьи, влечет недействительность договора о залоге. Такой договор считается ничтожным.
4. Договор о залоге должен содержать:
 - 1) наименование (Ф.И.О.) и местонахождение (местожительство) сторон;
 - 2) описание обеспеченного залогом обязательства, которое может быть выражено максимальной суммой обязательства;
 - 3) общее описание предмета залога, достаточное для его идентификации;
 - 4) право, в силу которого имущество, являющееся предметом залога, принадлежит залогодателю, с указанием реквизитов правоустанавливающего документа для недвижимого имущества или имущества, подлежащего регистрации.
 - 5) Исключен Законом КР от 30 марта 2009 года №97.

Стороны могут предусмотреть в договоре о залоге "арбитражную оговорку" о передаче на рассмотрение третейского суда всех или определенных споров, которые могут возникнуть между ними, в связи с залоговыми правоотношениями. Третейское соглашение может быть оформлено и отдельным соглашением. Условия и порядок заключения третейского соглашения предусматриваются соответствующим законом.

Стороны могут предусмотреть в договоре о залоге и иные условия.

5. Если права залогодержателя удостоверяются закладной, то это должно быть указано в договоре о залоге.
6. Утратил силу Законом КР от 30 марта 2009 года №97.
7. При залоге муниципального имущества, земельного участка сельскохозяйственного назначения их оценка осуществляется в соответствии с требованиями, установленными законодательством Кыргызской Республики.

Стороны договора о залоге могут поручить оценку предмета залога независимому оценщику.

При залоге легализованного имущества в соответствии с Законом Кыргызской Республики "Об амнистии в связи с легализацией денежных средств, движимого и недвижимого имущества" оценочная стоимость не может быть выше стоимости, оцененной самим субъектом легализации.

8. В тех случаях, когда обязательство по залогом основано на каком-либо договоре, должны быть указаны стороны этого договора и дата его заключения.
9. В случае если сумма обеспечиваемого залогом обязательства подлежит определению в будущем, в договоре о залоге должны быть указаны порядок и другие необходимые условия ее определения.

10. В случае если предметом залога является принадлежащее залогодателю право аренды, в договоре о залоге должны быть указаны арендованное имущество и срок его аренды.
(В редакции Законов КР от 6 августа 2007 года №133, 30 марта 2009 года №97)

Статья 15. Права третьих лиц в отношении предмета залога

1. Залогодатель может распоряжаться заложенным имуществом путем продажи, дарения (за исключением земельных участков сельскохозяйственного назначения), обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо в качестве паевого взноса в имущество кооператива или иным способом, лишь с письменного согласия залогодержателя, и если это право прямо оговаривается в договоре о залоге либо в соглашении об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке, заключенном одновременно с договором о залоге или в последующих соглашениях залогодателя с залогодержателем.

Залогодатель вправе завещать заложенное имущество. Условия договора о залоге или иного соглашения, ограничивающие это право залогодателя, ничтожны.

Любой, кто приобретает заложенное имущество у залогодателя, и любые лица, которые получают выгоду от такой сделки, приобретают право на заложенное имущество, не свободным от залога, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 2 настоящей статьи.

Лицо, которое приобрело заложенное по договору о залоге имущество в результате его отчуждения или в порядке правопреемства, в том числе в результате реорганизации юридического лица или в порядке наследования, становится на место залогодателя и несет все обязанности последнего по договору о залоге, включая и те, которые не были надлежаще выполнены первоначальным залогодателем, если иное не предусмотрено договором.

Если имущество, заложенное по договору залога, перешло к нескольким лицам, каждый из правопреемников первоначального залогодателя несет вытекающие из залоговых отношений последствия неисполнения обеспеченного залогом обязательства соразмерно перешедшей к нему части заложенного имущества.

Если предмет залога неделим или по иным основаниям поступает в общую собственность правопреемников залогодателя, правопреемники становятся солидарными должниками.

Залог имущества сохраняет силу независимо от того, были ли при переходе этого имущества к другим лицам нарушены какие-либо установленные для такого перехода правила.

2. Лицо (лица) приобретает заложенное имущество свободным от залога в следующих случаях:
- если договор о залоге или письменно внесенное в него дополнение прямо разрешает распоряжаться имуществом свободно от залога либо в общем, либо в пользу определенного третьего лица;
 - если заложенное имущество состоит из товаров в обороте;
 - если деятельностью залогодателя является розничная торговля, третье лицо, которое покупает такое имущество в результате обычной розничной сделки, приобретает его свободным от залога, за исключением случаев, когда до момента продажи покупатель был письменно извещен о том, что залогодержатель вправе осуществить свои залоговые права на данный товар.
3. При отчуждении имущества, заложенного по договору о залоге, с нарушением положений пункта 1 настоящей статьи залогодержатель вправе по своему усмотрению потребовать:
- признания сделки об отчуждении заложенного имущества недействительной и применения последствий, предусмотренных Гражданским кодексом Кыргызской Республики;
 - досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства и обратиться за взысканием на заложенное имущество независимо от того, кому оно принадлежит.

4. В случае если доказано, что приобретатель имущества, заложенного по договору о залоге, в момент его приобретения знал или должен был знать о том, что имущество отчуждается с нарушением правил пункта 1 настоящей статьи, такой приобретатель несет в пределах стоимости указанного имущества ответственность за неисполнение обеспеченного залогом обязательства солидарно с должником по этому обязательству.

Если заложенное имущество отчуждено с нарушением правил пункта 1 настоящей статьи залогодателем, не являющимся должником по обеспеченному залогом обязательству, солидарную с этим должником ответственность несут как приобретатель имущества, так и прежний залогодатель.

Статья 17. Последствия принудительного изъятия государством заложенного имущества

1. Если право собственности залогодателя на имущество, являющееся предметом залога, прекращается по основаниям и в порядке, которые установлены законом, вследствие изъятия (выкупа) имущества для государственных или общественных нужд, его реквизиции или национализации, залогодателю предоставляется другое имущество или соответствующее возмещение в соответствии с законодательством Кыргызской Республики. Залог распространяется на предоставленное взамен имущество либо залогодержатель приобретает право преимущественного удовлетворения своих требований из суммы причитающегося залогодателю возмещения.
2. Залогодержатель, интересы которого не могут быть в полной мере защищены правами, предусмотренными в пункте 1 настоящей статьи, вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства и обращения взыскания на имущество, предоставленное залогодателю взамен изъятых.
3. В случаях когда имущество, являющееся предметом залога, изымается у залогодателя государством в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (конфискация), залог сохраняет силу и применяются правила пункта 9 статьи 11 настоящего Закона. Однако залогодержатель, интересы которого не могут быть в полной мере защищены применением этих правил, вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства и обращения взыскания на конфискованное имущество.

Статья 22. Доступ к Единому государственному реестру по залогам

1. Любое лицо может получить информацию из Единого государственного реестра по залогам движимого имущества, уплатив сбор в порядке, установленном нормативными правовыми актами Кыргызской Республики.
2. Любое лицо может получить информацию из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество в порядке, установленном Законом Кыргызской Республики "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество".

Статья 24. Понятие заклада

1. Заклад - вид залога, когда заложенное имущество передается от залогодателя во владение залогодержателю в соответствии с договором о залоге.
2. По соглашению залогодержателя с залогодателем предмет заклада может быть оставлен у залогодателя под замком и печатью залогодержателя (твердый залог). Индивидуально определенная вещь может быть оставлена во владении залогодателя с наложением знаков, свидетельствующих о закладе.

Правила настоящего раздела применяются к твердому залогом постольку, поскольку их применение не противоречит существу отношений залогодержателя с залогодателем при таком залогом.

Статья 30. Предмет залога с оставлением заложенной вещи у залогодателя

1. Предметом залога с оставлением заложенной вещи у залогодателя может быть движимое и недвижимое имущество (здания, сооружения, квартира в многоквартирном доме, земельные участки), транспортные средства и другие не изъятые из гражданского оборота вещи.
2. Утратил силу Законом КР от 30 марта 2009 года №97.
(В редакции Закона КР от 30 марта 2009 года №97)

Статья 34. Залог товаров в обороте

1. Товарами в обороте считаются товарно-материальные запасы, сырье, полуфабрикаты и готовая продукция, которые могут использоваться и восполняться на протяжении времени. В соответствии с настоящей статьей можно закладывать такие товары, которым можно дать общее описание, по которому можно установить товар. Договор о залоге товаров в обороте должен содержать общее описание товаров в обороте, являющихся предметом залога. В случае залога предприятия как имущественного комплекса он включает залог всех товаров в обороте, принадлежащих предприятию (если договором о залоге не определено иное), и нет необходимости описывать или определять характеристики соответствующих товаров или их отдельной стоимости и других свойств.
2. При залоге товаров в обороте предметом залога являются товары определенной стоимости. Если иное не предусмотрено в договоре, залогодатель имеет право заменять предмет залога с тем, чтобы общая стоимость товара не была меньше указанной в договоре о залоге, за исключением того случая, когда уменьшение общей стоимости залога товаров в обороте разрешается соразмерно выполненной части обязательства, обеспеченного данным залогом, если иное не предусмотрено соглашением.
3. Залогом товаров в обороте признается залог товаров с оставлением их у залогодателя. При залоге товаров в обороте и переработке залогодатель сохраняет право владеть, пользоваться и распоряжаться предметом залога с соблюдением правил настоящей главы.
4. Товары в обороте, приобретенные залогодателем в соответствии с условиями договора о залоге товаров в обороте, становятся предметом залога с момента их перехода залогодателю на праве собственности или иного вещного права. Товары, находящиеся в обороте, перестают быть залогом с момента их перехода в собственность, полное хозяйственное ведение или оперативное управление покупателя.
5. Залогодержатель, который предоставляет залогодателю кредит для приобретения товаров в обороте и имеет зарегистрированный залог на такие товары до того момента, когда они становятся предметом залога, имеет преимущество перед любыми другими залогодержателями, получившими извещение о вышеупомянутом факте до перехода товаров в обороте в собственность или в непосредственное владение залогодателя.
6. При вручении залогодержателем залогодателю извещения об обращении взыскания в соответствии со статьей 58 настоящего Закона, залогодателю запрещается распоряжаться любым товаром в обороте, и если залогодержатель зарегистрировал факт обращения взыскания в Залоговой регистрационной конторе, любое лицо, получающее товары в обороте или товары, с которыми они были смешаны или были заменены, получает такое имущество, обремененное залогом.
7. Залог товаров может осуществляться путем передачи залогодержателю товарораспорядительного документа, являющегося в соответствии с законодательством Кыргызской Республики ценной бумагой. Заложённые ценные бумаги могут быть переданы в депозит нотариальной конторы или банка.
(В редакции Закона КР от 30 марта 2009 года №97)

Статья 35. Ипотека

1. Ипотека – это способ обеспечения исполнения денежного или выраженного в денежной форме обязательства под залог права собственности или иного вещного права на недвижимое имущество или залог, который содержит недвижимое имущество в составе предмета залога, в том числе залог предприятия как имущественного комплекса. Особенности ипотеки земель сельскохозяйственного назначения регулируются земельным законодательством Кыргызской Республики.
2. Договор об ипотеке заключается с соблюдением общих правил Гражданского кодекса Кыргызской Республики о заключении договоров, Закона Кыргызской Республики "Об управлении землями сельскохозяйственного назначения", а также положений настоящего Закона.

Недвижимое имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании.

Передача предмета ипотеки во владение залогодержателя не означает, что такой залог является залогом, но он подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество.

3. Предметом ипотеки может быть право собственности или иное вещное право на недвижимое имущество:
 - 1) земельные участки, включая земли сельскохозяйственного назначения;
 - 2) здания, сооружения;
 - 3) жилые дома, квартиры в многоквартирном доме и/или части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
 - 4) дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;
 - 5) иное имущество, отнесенное законодательством Кыргызской Республики к недвижимому имуществу, кроме зданий и сооружений гидроэлектростанций и водохранилищ.
4. Правила настоящего Закона применяются к ипотеке незавершенного строительством недвижимого имущества, в том числе зданий и сооружений.
5. Если иное не предусмотрено договором, главная вещь, являющаяся предметом ипотеки, считается заложенной вместе с принадлежностями как единое целое.
6. Часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его свойств и назначения (неделимая вещь), не может быть самостоятельным предметом ипотеки.
7. Правила об ипотеке недвижимого имущества соответственно применяются к залогом права пользования земельным участком, прав арендатора по договору об аренде такого имущества (право аренды), поскольку иное не установлено законом и не противоречит существу отношений.

Залог земельных участков, предприятий и другого недвижимого имущества может возникать лишь постольку, поскольку их оборот не ограничивается законодательством Кыргызской Республики.

Статья 52. Залог прав

1. В случае когда предметом залога является денежный долг, причитающийся залогодателю, залогодатель не обязан, за исключением случаев, предусмотренных законодательством, уведомлять своего дебитора, что его долг передан в залог. Дебитор, долг которого передан в залог, может погасить его путем осуществления выплат залогодателю либо лицу, которого назначит залогодатель, если только залогодатель или залогодержатель не извещает дебитора о существовании залога. После вручения такого извещения дебитору залогодержатель может напрямую преследовать дебитора по переданному в залог долгу, причитающемуся залогодателю, и заложенный долг может быть погашен только путем выплат залогодержателю или лицу, назначенному залогодержателем.

Залог предприятия как имущественного комплекса включает и залог всех прав, принадлежащих предприятию, если иное не указано в договоре о залоге.

2. Если предметом залога является договорное обязательство третьего лица перед залогодателем, не являющееся денежным долгом, то такое договорное обязательство

удовлетворяется обязующейся стороной согласно договоренности с залогодателем. В таком случае залогодержатель может получить удовлетворение после того, когда любая стоимость по договору переходит во владение залогодателя.

Залогодержатель может получить удовлетворение напрямую от обязующейся стороны по договорному обязательству только после того, как залогодержатель направит копию извещения о принудительном взыскании обязующейся стороне, указывающего на то, что залогодержатель осуществляет, в соответствии с настоящим Законом, свое право принудительного взыскания договорного обязательства обязующейся стороны перед залогодателем.

(В редакции Закона КР от 30 марта 2009 года №97)

Статья 55. Основания обращения взыскания на предмет залога

1. Взыскание на предмет залога для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора), указанных в настоящем Законе, может быть обращено в случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства, в частности:

- 1) нарушения срока оплаты обязательства;
- 2) невыполнения должником требований залогодержателя о досрочном исполнении обеспеченного залогом обязательства в случаях, предусмотренных статьей 56 настоящего Закона.

2. Обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется в порядке, предусмотренном договором о залоге или иным договором, устанавливающим ипотеку в силу закона, если иное не предусмотрено настоящим Законом. При расхождении условий договора о залоге или иного договора, устанавливающего ипотеку в силу закона, и условий обеспеченного залогом обязательства в отношении требований, которые могут быть удовлетворены путем обращения взыскания на заложенное имущество, предпочтение отдается условиям договора о залоге или иного договора, устанавливающего ипотеку в силу закона.

(В редакции Закона КР от 30 марта 2009 года №98)

Статья 56. Обращение взыскания на предмет залога при неудовлетворении требования о досрочном исполнении обеспеченного залогом обязательства

Залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, если его требование не будет удовлетворено, обратиться взыскание на предмет залога в случае:

- 1) нарушения залогодателем правил о распоряжении предметом залога или если предмет залога выбыл из владения залогодателя;
- 2) нарушения залогодателем правил о замене или восстановлении предмета залога;
- 3) утраты предмета залога по обстоятельствам, за которые залогодатель не отвечает, если залогодатель не воспользовался правом замены или восстановления предмета залога;
- 4) нарушения залогодателем правил о последующем залоге;
- 5) нарушения залогодателем обязанностей по содержанию и сохранности предмета залога;
- 6) нарушения залогодателем обязанностей по предупреждению залогодержателя о правах третьих лиц на предмет залога;
- 7) в иных случаях, предусмотренных законом или договором о залоге, или иным договором, устанавливающим залог.

(В редакции Закона КР от 30 марта 2009 года №98)

Статья 58. Порядок обращения взыскания на предмет залога

1. Для возбуждения процедуры обращения взыскания на предмет залога во внесудебном или судебном порядке залогодержатель обязан:

- 1) составить извещение о начале процедуры обращения взыскания на предмет залога;
 - 2) в случае если предмет залога подлежал регистрации, зарегистрировать это извещение в органе/органах, осуществивших государственную регистрацию залога;
 - 3) вручить письменное извещение должнику (и залогодателю, в случае если он одновременно не является должником). При невозможности непосредственной передачи извещения оно направляется должнику (и залогодателю) заказным письмом по адресам, указанным в договоре, и/или передается сообщением по факсу;
 - 4) направить копию извещения залогодержателям предшествующего и последующего залога, за исключением случаев, когда залогодержатели являются одним лицом.
2. Извещение составляется в письменной форме и должно содержать:
- 1) описание договора о залоге, обязательства и заложенного имущества, в отношении которого возбуждается процедура обращения взыскания, краткое описание обстоятельств удовлетворения обязательства, обеспеченного залогом, по причине неисполнения которого возбуждается процедура обращения взыскания;
 - 2) предложение о добровольном исполнении обязательств, включая уплату сумм всех задолженностей в течение определенного срока, который не может быть менее 15 дней с момента доставки залогодателю (должнику) извещения;
 - 3) предупреждение о возможном начале процедуры обращения взыскания на предмет залога;
 - 4) при зарегистрированном залоге - регистрационный номер и дату регистрации;
 - 5) иные сведения, которые, по мнению залогодержателя, являются необходимыми;
 - 6) дату извещения и подпись залогодержателя или уполномоченного им лица, а в случае обращения взыскания заложенного предприятия - подпись залогодержателя первой очереди в залоге предприятия, а также подпись и указание данных назначенного управляющего предприятием.

○ **ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН** **от 30 июня 1999 года**

(В редакции Законов РТ от 06.08.2001 г. №41, 03.05.2002 г. №5,
01.03.2005 г. №85, 29.04.2006 г. №180, 12.05.2007 г. №247)

Статья 141. Оборотоспособность объектов гражданских прав

1. Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.
2. Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъятые из оборота), должны быть прямо указаны в законе. Виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо нахождение которых в обороте допускается по специальному разрешению (объекты, ограниченные в оборотоспособности), определяются в порядке, установленном законом.
3. Личные неимущественные блага и права неотчуждаемы и непередаваемы иным способом, за исключением случаев, установленных законодательными актами.

Статья 143. Государственная регистрация недвижимости

1. Права собственности и другие вещные права и недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.
2. В случаях, предусмотренных законом, наряду с государственной регистрацией могут осуществляться специальная регистрация или учет отдельных видов недвижимого имущества.
3. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить производственную регистрацию путем выдачи документа и зарегистрированном праве или сделки либо совершением надписи на документе, представленном для регистрации.
4. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан предоставлять информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах любому лицу. Информация представляется в любом органе, осуществляющим регистрацию недвижимости, независимо от места совершения регистрации.
5. Отказ в государственной регистрации права на недвижимость или сделки с ней либо уклонение соответствующего органа от регистрации могут быть обжалованы в суд.
6. Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с настоящим Кодексом, законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Статья 303. Обращение взыскания на долю в общем имуществе

1. Кредитор участника долевой или совместной собственности при недостаточности у последнего другого имущества вправе предъявить требование о выделении доли должника в общем имуществе для обращения на нее взыскания.
2. Если в таких случаях выделение доли в натуре невозможно либо против этого возражают остальные участники долевой или совместной собственности, кредитор вправе требовать продажи должником своей доли остальным участникам общей собственности по цене, соразмерной рыночной стоимости этой доли, с обращением вырученных от продажи средств в погашение долга.

В случае отказа остальных участников общей собственности от приобретения доли должника кредитор вправе требовать по суду обращения взыскания на долю должника в праве общей собственности.

Статья 355. Понятие неустойки

1. Неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.
2. Размеры неустойки определяются в твердой денежной сумме или процентах к сумме неисполненного либо ненадлежаще выполненного обязательства.

Статья 359. Понятие и основания возникновения залога

1. 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.
2. Залог предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества (ипотека) регулируется законом об ипотеке. Общие правила о залоге, содержащиеся в настоящем Кодексе, применяются к ипотеке в случаях, когда настоящим Кодексом или законом об ипотеке не установлены иные правила.
3. Залог возникает в силу договора. Залог возникает также на основании закона при наступлении указанных в нем обстоятельств, если в законе предусмотрено, какое имущество и для обеспечения исполнения какого обязательства признается находящимся в залоге.

Правила настоящего Кодекса о залоге, возникающем в силу договора, соответственно применяются к залoгу, возникающему на основании закона, если законом не установлено иное.

Статья 360. Предмет залога

1. Предметом залога может быть любое имущество, в том числе вещи и имущественные права (требования), за исключением вещей, изъятых из оборота (часть 2 статьи 141 настоящего Кодекса), требований, неразрывно связанных с личностью должника, в частности требований об алиментах, возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, и иных прав, уступка которых другому лицу запрещена законодательными актами.
2. Право залога может быть договором распространено на имущество, которое поступит в собственность или хозяйственное ведение залогодателя в будущем.
3. Залог отдельных видов имущества, в частности имущества граждан, на которое не допускается обращение взыскания, может быть законодательными актами запрещен или ограничен.
4. исключена.
5. Залог ценных бумаг акционерных обществ, в том числе банков других хозяйственных субъектов осуществляется с учетом законодательства о ценных бумагах.

Статья 362. Виды залога

1. Залог может быть в виде ипотеки, залога, залога прав, залога денежных средств и залога вещей в ломбарде.

2. Ипотека - вид залога, при котором заложенное имущество остается во владении и пользовании залогодателя и третьего лица.

Предметом ипотеки могут быть предприятия, строения, здания, сооружения, квартиры в многоквартирном доме, космические объекты и другое не изъятое из гражданского оборота имущества.

Отделимые плоды могут быть предметом ипотеки только при условии, если они не становятся с момента отделения объектом прав третьего лица. Ипотека предприятий, строений, зданий, сооружений, квартир в многоквартирном доме, транспортных средств космических объектов подлежат регистрации в органах, осуществляющих регистрации таких объектов.

3. Заклад - вид залога, при котором заложенное имущество передается залогодателям во владение залогодержателя.
4. При залоге прав предметом залога являются имущественные права, которые могут быть отчужденны, в частности арендные права на предприятия, строения, здания, сооружения, право на долю в имуществе хозяйственного товарищества, долговые требования, авторские, изобретательские и иные имущественные права.

Залог прав на земельный участок, а также прав на иные природные ресурсы допускается в пределах и на условиях, установленных земельным и иным природно-ресурсовым законодательством.

Срочное право может быть предметом залога только до истечения срока его действия.

Должник заложенного права должен быть уведомлен о залоге. Если закладываемое право подтверждается документом, договор залога может быть оформлен передачей правоустанавливающего документа.

5. При залоге имущественного права, удостоверенного ценной бумагой, она передается залогодержателю либо в депозит банка или нотариальной конторе, если договором не предусмотрено иное.
6. Залог денежных средств осуществляется путем передачи его залогодержателю, если иное не предусмотрено законом или договором.

Статья 367. Залог без передачи и с передачей заложенного имущества залогодержателю

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

Имущество, на которое установлена ипотека не передается залогодержателю.

2. 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).

3. Предмет залога, переданный залогодателем на время во владение или пользование третьему лицу, считается оставленным у залогодателя.
4. При залоге имущественного права, удостоверенного ценной бумагой, она передается залогодержателю либо в депозит нотариуса, если договором не предусмотрено иное.

Статья 368. Договор о залоге, его форма и регистрация

1. В договоре о залоге должны быть указаны предметы залога, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом. В нем должно также содержаться указание на то, у какой из сторон находится заложенное имущество.
2. Договор о залоге должен быть заключен в письменной форме. Смешанные договора, заключенные в соответствии с частью 3 статьи 453 настоящего Кодекса и содержащие элементы договора о залоге, должны соответствовать требованиям данной статьи

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.

3. Договор об ипотеке должен быть зарегистрирован в порядке установленном для регистрации сделок с соответствующим имуществом. Порядок регистрации залога движимого имущества устанавливается законом.
4. Несоблюдение правил, содержащихся в частях 2 и 3 настоящей статьи, влечет недействительность договора о залоге.

Статья 369. Имущество, на которое распространяются права залогодержателя

1. Права залогодержателя (право залога) на вещь, являющуюся предметом залога, распространяются на ее принадлежности, если иное не предусмотрено договором.
На полученные в результате использования заложенного имущества плоды, продукцию и доходы право залога распространяется в случаях, предусмотренных договором.
2. 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.
3. 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.

Статья 370. Возникновение права залога

1. Право залога возникает при наличии одновременно следующих условий:
 - договора о залоге в соответствии с требованиями статьи 368 настоящего Кодекса;
 - обладание залогодателем правом собственности или иным вещным правом на предмет залога, либо иным имущественным правом.
2. Право залога в отношении залога имущества, которое надлежит передаче залогодержателю, возникает с момента передачи этого имущества, если иное не предусмотрено договором о залоге.
3. Право залога на товары в обороте возникает в соответствии с правилами части 2 статьи 386 настоящего Кодекса.

Статья 371. Последующий залог и определение очередности залогодержателей

1. Имущество, заложенное по договору о залоге в обеспечение исполнения одного обязательства (предшествующий залог), может быть предоставлено в залог в обеспечение исполнения другого обязательства (последующий залог).
2. Последующий залог допускается, если он не запрещен предшествующими договорами о залоге того же имущества. Если предшествующий договор о залоге предусматривает условия, на которых может быть заключен последующий договор о залоге, последний должен быть заключен с соблюдением этих условий.
3. Очередность залогодержателей на один и тот же предмет залога устанавливается датой регистрации залога в органах юстиции (зарегистрированный залог). Определение очередности залогодержателей движимого имущества определяется законом.
4. Залогодержатель, пользующийся приоритетом в очередности, признается предшествующим залогодержателем. Иные залогодержатели являются последующими залогодержателями.
5. Кредитор, предоставляющий должнику целевой кредит на приобретение имущества под залог этого же имущества, обладает исключительным (внеочередным) правом удовлетворения своих требований за счет этого имущества при условии, что он зарегистрировал этот залог.
6. Залогодатель обязан сообщить каждому последующему залогодержателю сведения обо всех существующих залогах данного имущества, предусмотренные частью 1 статьи 368 настоящего Кодекса, и отвечает за убытки, причиненные залогодержателям не выполнением этого обязательства.

7. Требования последующего залогодержателя удовлетворяются из стоимости предмета залога после удовлетворения требований предшествующего залогодержателя.
Очередность удовлетворения требований может быть изменена по письменному согласию залогодержателей.

Статья 377. Основания обращения взыскания на заложенное имущество

1. 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.
2. 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.

Статья 378. Порядок и условия обращения взыскания на предмет залога

1. Обращение взыскания на предмет залога может осуществляться как в судебном, так и во внесудебном порядке.
2. Обращение взыскания на предмет залога может быть произведено в судебном порядке, если в договоре о залоге не предусмотрена возможность обращения взыскания на предмет залога во внесудебном порядке, а также в случаях, если:
 - для заключения договора о залоге требовалось согласие или разрешение другого лица или органа и, однако такое согласие или разрешение не получено;
 - предметом залога является имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества;
 - залогодатель отсутствует и установить место его нахождения невозможно.
3. Если законом не установлено иное, обращение взыскания на предмет залога во внесудебном порядке осуществляется на основании договора о залоге либо соглашения, содержащих условия обращения взыскания на предмет залога во внесудебном порядке.

Ни одно из сторон не может в одностороннем порядке изменить внесудебный порядок обращения взыскания или иным способом отказаться от установленного договором (соглашением) внесудебного порядка обращения взыскания на предмет залога, если между сторонами нет оснований для спора об обращении взыскания на предмет залога.

При этом после возникновения основания для обращения взыскания на предмет залога стороны вправе дополнительным соглашением предусмотреть иной, отличный от первоначально определенного договором о залоге или соглашением, порядок внесудебного обращения взыскания на предмет залога.

4. Даже, если внесудебный порядок обращения взыскания на предмет залога установлен договором о залоге либо отдельным соглашением, должник вправе обратиться в суд с иском об оспаривании оснований обращения взыскания на предмет залога.

При рассмотрении спора между залогодателем и залогодержателем об основаниях обращения взыскания на предмет залога суд принимает решение об обоснованности оснований обращения взыскания на предмет залога. Принимая решение, суд не вправе изменить внесудебный порядок обращения взыскания на предмет залога, установленного соглашением сторон.

5. Для возбуждения процедуры обращения взыскания на предмет залога во внесудебном или судебном порядке залогодержатель обязан:
 - составить извещение о начале процедуры обращения взыскания на предмет залога;
 - надлежащим образом вручить письменное извещение должнику (залогодателю);
 - направить копию извещения предшествующим и последующим залогодержателям.

При получении извещения должник (залогодатель) вправе:

- удовлетворить предложение залогодержателя о добровольном исполнении обязательства;
- обратиться в суд с иском об оспаривании оснований обращения взыскания на заложенное имущество.

Статья 383. Последствия принудительного изъятия заложенного имущества

1. Если право собственности залогодателя на имущество, являющееся предметом залога прекращается по основаниям в порядке, которые установлены законом, вследствие изъятия (выкупа) для государственных нужд, реквизиции или национализации и залогодателю предоставляется другое имущество или соответствующее возмещение, право залога распространяется на предоставленное взамен имущество либо, соответственно, залогодержатель приобретает право преимущественного удовлетворения своего требования из суммы причитающегося залогодателю возмещения. Залогодержатель вправе также потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства.
2. В случаях, когда имущество, являющееся предметом залога, изымается у залогодателя в установленном порядке на том основании, что в действительности собственником этого имущества является другое лицо (статья 322), либо в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (статья 267), залог в отношении того имущества прекращается. В этих случаях залогодержатель вправе требовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, либо замены предмета залога.

Статья 386. Залог товаров в обороте

1. Залогом товаров в обороте признается залог товаров с оставлением их у залогодателя и с предоставлением залогодателю права изменить состав и натуральную форму заложенного имущества (товарных запасов, сырья, материалов, полуфабрикатов, готовой продукции 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.

2. Товары в обороте, отчужденные залогодателем, перестают быть предметом залога с момента их перехода в собственность, хозяйственное ведение или оперативное управление приобретателя. До восполнения предмета залога, в качестве которого выступают товары в обороте, денежные средства, вырученные за их реализацию, выступают в качестве предмета залога.

Товары в обороте, приобретенные по условиям договора о залоге товаров в обороте становятся предметом залога с момента перехода залогодателю права собственности или иного имущественного права.

3. Залогодатель товаров в обороте обязан вести книгу записи залогов, в которую вносятся записи об условиях залога товаров и обо всех операциях, влекущих изменение состава или натуральной формы заложенных товаров, включая их переработку, на день последней операции.
4. 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 388. Основания удержания

1. Кредитор, у которого находится вещь, подлежащая передаче должнику либо лицу, указанному должником, вправе в случае неисполнения должником в срок обязательства по оплате этой вещи или возмещению кредитору связанных с нею издержек и других убытков удерживать ее до тех пор, пока соответствующее обязательство не будет исполнено.

Удержанием вещи могут обеспечиваться также требования, хотя и не связанные с оплатой вещи или возмещением издержек на нее и других убытков, не возникшие из обязательства, стороны которого действуют как предприниматели.

2. Кредитор может удерживать находящуюся у него вещь, несмотря на то, что после того, как эта вещь поступила во владение кредитора права на нее приобретены третьим лицом.
3. Правила настоящей статьи применяются, если договором не предусмотрено иное.

Статья 390. Договор поручительства

1. По договору поручительства поручитель обязывается перед кредитором другого лица отвечать за исполнение последним его обязательства полностью или в части.
2. Договор поручительства может быть заключен также для обеспечения обязательства, которое возникает в будущем.

Поручительством может обеспечиваться лишь действительное требование.

Статья 392. Ответственность поручителя

1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении должником обеспеченного поручительством обязательства поручитель и должник отвечают перед кредитором солидарно, если законом или договором поручительства не предусмотрена субсидиарная ответственность поручителя.
2. Поручитель отвечает перед кредитором в том же объеме, как и должник, включая уплату процентов, возмещение судебных издержек по взысканию долга и других убытков кредитора, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником, если иное не предусмотрено договором поручительства.
3. Лица, совместно давшие поручительство, отвечают перед кредитором солидарно, если иное не предусмотрено договором поручительства.
4. В случае, когда поручительство за исполнение обязанности должником принято на себя банком, иным кредитным учреждением, страховщиком или другим лицом, предоставляющим поручительство в качестве профессиональной предпринимательской деятельности, поручитель несет перед кредитором ответственность в пределах суммы, указанной в поручительстве, если иное не предусмотрено условиями договора.

Статья 397. Понятие гарантии

1. В силу гарантии банк, иное кредитное учреждение или страховая организация (гарант) дают по просьбе другого лица (принципала) письменное обязательство уплатить кредитору принципала (бенефициару) в соответствии с условиями даваемого гарантом обязательства денежную сумму по представлении бенефициаром письменного требования о ее уплате.
2. Договор о выдаче гарантии между субъектами, указанными в части 1 настоящей статьи, и принципалом заключается в письменной форме. Несоблюдение письменной формы влечет недействительность договора о выдаче гарантии.
3. Гарантия должна содержать указание на лицо, по просьбе которого выдается гарантия, сумма и срок гарантии, наименование кредитора по гарантии, обязательство, которое обеспечивается, условия предъявления требования, срок исполнения гарантии, ответственность гаранта и другие необходимые условия.

Статья 406. Пределы обязательства гаранта

1. Предусмотренное гарантией обязательство гаранта перед бенефициаром ограничивается уплатой суммы, на которую выдана гарантия.
2. Ответственность гаранта перед бенефициаром за невыполнение или ненадлежащее выполнение гарантом обязательства по гарантии не ограничивается суммой, на которую выдана гарантия, если в гарантии не предусмотрено иное.

Статья 409. Понятие задатка. Форма соглашения о задатке

1. Задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.
2. Соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть совершено в письменной форме.
3. В случае сомнения в отношении того, является ли сумма, уплаченная в счет причитающихся со стороны по договору платежей, задатком, в частности вследствие несоблюдения правила, установленного частью 2 настоящей статьи, эта сумма считается уплаченной в качестве аванса, если не доказано иное.

Статья 457. Действие договора

1. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.
2. Стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора.
3. Законом или договором может быть предусмотрено, что окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон по договору.
Договор, в котором отсутствует такое условие, признается действующим до определенного в нем момента окончания исполнения сторонами обязательства.
4. Окончание срока действия договора не освобождает от ответственности за его нарушение.

Статья 465. Момент заключения договора

1. Договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта.
2. Если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества (статья 248).
3. Договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Статья 839. Кредитный договор

1. По кредитному договору одна сторона - банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуется предоставить денежные средства (кредит) другой стороне (заемщику) в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее.
2. В случаях, когда в соответствии с законодательством допускается осуществление кредитования коммерческими организациями, не являющимися кредитными организациями, правила о кредитном договоре применяются к отношениям по кредитованию, осуществляемому такими коммерческими организациями.
3. К отношениям по кредитному договору применяются правила настоящего Кодекса о договоре займа, если иное не предусмотрено правилами настоящего параграфа и не вытекает из существа кредитного договора.

О ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН ОБ ИПОТЕКЕ
от 20 марта 2008 года №364
(по состоянию на 6 октября 2008 года)

Статья 2. Основания возникновения ипотеки

1. По договору об ипотеке одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества или вещных прав другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за исключением случаев, установленных законом.

Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве.

Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании.

Ипотека, как обременение имущества возникает с момента государственной регистрации договора в порядке, установленном законом.

2. К залого недвижимого имущества, возникающему на основании закона при наступлении указанных в нем обстоятельств (далее – ипотека в силу закона), соответственно применяются правила о залоге, возникающем в силу договора об ипотеке, если законом не установлено иное.
3. Общие правила о залоге, содержащиеся в Гражданском кодексе Республики Таджикистан, применяются к отношениям по договору ипотеки в случаях, когда указанным Кодексом или настоящим Законом не установлены иные правила.

Статья 4. Обязательство, обеспечиваемое ипотекой

Ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре или причинении вреда, если иное не предусмотрено законом.

Статья 14. Государственная регистрация ипотеки

Ипотека подлежит государственной регистрации в Едином государственном регистре недвижимого имущества и прав на него в порядке, установленном Законом Республики Таджикистан "О государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него".

Статья 23. Отчуждение заложенного имущества

1. Имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.
2. Залогодатель вправе завещать заложенное имущество. Условия договора об ипотеке или иных соглашений, ограничивающих это право залогодателя, ничтожны.

Статья 45. Земельные участки, права пользования которыми не подлежат залого

1. Залог права землепользования не допускается по отношению к земельным участкам:
 - земель государственного резерва;
 - земель государственного водного фонда;
 - земель государственного лесного фонда;
 - земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;

- земель общего пользования;
 - земель, предоставленных для нужд обороны.
2. Залог права землепользования земельным участком, на котором расположены здания и сооружения, если эти здания и сооружения не заложены, не допускается.
 3. Право землепользования на часть земельного участка, если эта часть не может быть в соответствии с целевым назначением использована в качестве самостоятельного участка, не может быть заложено.
 4. Залог права аренды земельного участка арендатором без согласия первичного землепользователя не допускается.
 5. Залог права краткосрочного пользования землей, а также права аренды земельных участков сроком до 3-лет не допускается.

О ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ПРАВ НА НЕГО от 20 марта 2008 года №375

Статья 29. Предоставление сведений и документов из единого государственного регистра

недвижимого имущества и прав на него

1. Республиканская и территориальные организации по государственной регистрации обязаны предоставлять любому лицу необходимую информацию только о существующих в момент выдачи информации правах и ограничениях (обременениях) прав (далее - существующие права и ограничения (обременения) прав) на конкретный объект недвижимого имущества. Такая информация предоставляется в виде выписки из регистрационной книги.
2. Обобщенная информация о принадлежащих конкретному лицу правах на объекты недвижимого имущества предоставляется только следующим лицам:
 - правообладателю;
 - лицам, которым права на недвижимое имущество переходят в порядке универсального правопреемства или наследства;
 - государственным органам и иным организациям, нотариусам, другим лицам в случаях, предусмотренных законодательством Республики Таджикистан.
3. Возможно предоставление информации об истории объекта недвижимого имущества (сведения об образовании, изменении недвижимого имущества, предыдущих собственниках, обладателях иных прав и ограничений (обременении) прав, другой информации в отношении конкретного объекта недвижимого имущества), информации из кадастровой карты, специальной информации (информации, требующей специальной обработки и анализа сведений и документов единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него).
4. Информация в отношении недвижимого имущества, сведения о котором составляют государственную тайну, может быть выдана только в порядке, установленном законодательством Республики Таджикистан о государственной тайне.
5. Информация или мотивированный отказ в выдаче информации предоставляются в течение пяти дней, с момента поступления письменного запроса и внесения платы за предоставление информации, если законодательством Республики Таджикистан не предусмотрено иное.
6. Информация из единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него предоставляется в форме документа, подписанного регистратором или иным лицом, уполномоченным руководителем республиканской или территориальной организации по государственной регистрации, либо путем обеспечения

дистанционного доступа к документам единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него, ведущимся на электронных (магнитных) носителях.

7. Отказ в выдаче информации, а также уклонение от предоставления информации могут быть обжалованы в суде.

Непредставление информации, либо представление недостоверной информации влекут ответственность в соответствии с нормативными правовыми актами Республики Таджикистан.

8. Сведения о выдаче информации подлежат учету. Республиканская и территориальные организации по государственной регистрации обязаны по запросу правообладателя предоставлять информацию о лицах и органах, получивших сведения о недвижимом имуществе, на которое он имеет право.

О ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН О ЗАЛОГЕ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА от 1 марта 2005 года №93

Статья 4. Предмет залога движимого имущества

1. Предметом залога может быть движимое имущество, принадлежащее на праве собственности или ином вещном праве и не изъятое из гражданского оборота или права, которые могут быть отчуждены в порядке, установленном законодательством Республики Таджикистан.
2. Предметом залога могут быть принадлежащие залогодателю имущественные права, которые могут быть отчуждены из собственности, включая арендные права, право на долю в общей совместной собственности, долговые требования, права получения выгоды из вещей, которые не принадлежат залогодателю на праве собственности, имущественные права, вытекающие из интеллектуальной деятельности и приравненные к ней, права на ценные бумаги в форме записи и иные права (требования), вытекающие из договорных обязательств. Право с определенным сроком действия может быть предметом залога только до истечения срока его действия.
3. Предметом залога могут выступать также вещи или права, которые возникнут в будущем, в том числе будущие запасы произведенной продукции залогодателя или дебиторская задолженность без каких-либо ограничений.
4. Если иное не предусмотрено договором о залоге, главная вещь, являющаяся предметом залога, считается заложенной вместе с его принадлежностями как единое целое. Часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения, (неделимая вещь) не может быть самостоятельным предметом залога.
5. Предметом залога не могут быть вещи, изъятые из оборота, требования, неразрывно связанные с личностью должника, в частности, требования об алиментах, возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью и иных прав, уступка которых запрещена законодательством Республики Таджикистан.
6. Правительство Республики Таджикистан может определить реестр объектов, которые не могут быть предметом залога в силу исторической культурной ценности или имеющих значение для обеспечения государственной безопасности.

Статья 6. Обязательства и требования, обеспечиваемые залогом движимого имущества

1. Залог может быть установлен в обеспечение денежного или выраженного в денежной форме обязательства, в том числе обязательства, основанного на

купле-продаже, аренде, подряде и прочих договорах с рассрочкой исполнения обязательств, если иное не предусмотрено законом или договором.

Если иное не предусмотрено договором о залоге, залог обеспечивает стоимость обязательства залогодержателю в момент обращения взыскания на данный залог, в том числе невыплаченную часть основной суммы долга, процентов, неустойки, обоснованных издержек на содержание, необходимых для сохранения стоимости заложенного имущества, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения обязательства, а также расходов по обращению взыскания на предмет залога.

2. Залог может обеспечивать одно или несколько обязательств. Множественные обязательства и будущие обязательства, обеспеченные залогом, могут быть определены путем описания обязательств, включенных в залог.
3. В случае выполнения одного обязательства, залог может без снятия запрещения обеспечивать и другие последующие обязательства, если договор касается тех же сторон и это предусмотрено договором о залоге.
4. Залогодатель вправе потребовать у залогодержателя уменьшения обременения предмета залога пропорционально выполненному обязательству, которое должно составлять не менее пятидесяти процентов.

Статья 7. Форма и содержание договора о залоге движимого имущества

1. Договор о залоге должен заключаться в письменной форме путем составления документа, подписанного сторонами.
2. Если залог обеспечивает обязательства по договору, подлежащему нотариальному удостоверению, а также в случаях, предусмотренных соглашением сторон, договор о залоге должен быть нотариально удостоверен.
3. При включении договора о залоге в кредитный или иной договор, содержащий обеспечиваемое залогом обязательство, в отношении формы этого договора должны быть соблюдены требования, установленные для договора о залоге.
4. Несоблюдение правил договора о залоге, установленных в частях 1, 2 и 3 настоящей статьи, влечет недействительность договора о залоге. Такой договор считается ничтожным.
5. Договор о залоге должен содержать:
 - 1) наименование (Ф.И.О.) и местонахождение (местожительство) сторон;
 - 2) обеспечиваемое залогом основное обязательство;
 - 3) наименование, оценочную стоимость, состав и местонахождение, а также достаточное для идентификации описание предмета залога;
 - 4) сведения о наличии или отсутствии предшествующих договоров о залоге на предмет залога;
 - 5) вид залога;
 - 6) размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом.

Стороны могут предусмотреть в договоре о залоге и иные условия.

6. Оценочная стоимость предмета залога определяется по соглашению залогодателя с залогодержателем. Оценочная стоимость указывается в договоре в денежном выражении.

При залоге государственной собственности (республиканской или коммунальной) его оценка осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Республики Таджикистан.

Стороны договора о залоге могут поручить оценку предмета залога независимому оценщику.

7. Описание предмета залога может быть индивидуальным или общим постольку, поскольку оно позволяет идентифицировать предмет залога в момент возникновения вопроса относительно действительности, очередности или принудительного осуществления залога.
8. В тех случаях, когда обязательство по залогоу основано на каком-либо договоре, должны быть указаны стороны этого договора и дата его заключения.

9. В случае, если сумма обеспечиваемого залогом обязательства подлежит определению в будущем, в договоре о залоге должны быть указаны порядок и другие необходимые условия ее определения.
10. В случае, если предметом залога является принадлежащее залогодателю право аренды, в договоре о залоге должны быть указаны арендованное имущество и срок его аренды.
11. Соглашение об отказе залогодателем от своих прав или их ограничении или соглашение об изъятии предмета залога залогодержателем до наступления случая неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств является ничтожным.

Статья 16. Права третьих лиц в отношении предмета залога движимого имущества

1. Залогодатель может распоряжаться заложенным имуществом путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственных товариществ или обществ либо в качестве паевого взноса в имущество кооператива, или иным способом лишь с письменного согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено Законом, договором или не вытекает из существа залога.

Залогодатель вправе завещать заложенное имущество. Условия договора о залоге или иного соглашения, ограничивающие это право залогодателя, ничтожны.

Лицо, которое приобрело заложенное по договору о залоге имущество в порядке правопреимства, в том числе в результате реорганизации юридического лица или в порядке наследования, становится на место залогодателя и несет все обязанности последнего по договору о залоге,

включая и те, которые не были надлежаще выполнены первоначальным залогодателем, если иное не предусмотрено договором.

Если имущество, заложенное по договору залога, перешло к нескольким лицам, каждый из правопреемников первоначального залогодателя несет вытекающие из залоговых отношений последствия неисполнения обеспеченного залогом обязательства соразмерно перешедшей к нему части заложенного имущества.

Если предмет залога неделим или по иным основаниям поступает в общую собственность правопреемников залогодателя, правопреемники становятся солидарными должниками.

Залог имущества сохраняет силу независимо от того, были ли при переходе этого имущества к другим лицам нарушены какие-либо установленные для такого перехода правила.

2. Лицо (лица) приобретает заложенное имущество свободным от залога в следующих случаях:
 - 1) если договор о залоге или письменно внесенное в него дополнение прямо разрешает распоряжаться имуществом свободно от залога либо и пользу определенного третьего лица;
 - 2) если заложенное имущество состоит из товаров в обороте;
 - 3) если деятельностью залогодателя является розничная торговля, третье лицо, которое покупает такое имущество в результате обычной розничной сделки, приобретает его свободным от залога, за исключением случаев, когда до момента продажи покупатель был письменно извещен о том, что залогодержатель вправе осуществить свои залоговые права на данный товар.
3. При отчуждении имущества, заложенного по договору о залоге с нарушением положений части 1 настоящей статьи, залогодержатель вправе по своему усмотрению потребовать:
 - 1) признания сделки об отчуждении заложенного имущества недействительной в соответствии с Гражданским кодексом Республики Таджикистан;
 - 2) досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства и обратиться взыскание на заложенное имущество независимо от того, кому оно принадлежит.

4. В случае, если доказано, что приобретатель имущества, заложенного по договору о залоге, в момент его приобретения знал или должен был знать о том, что имущество отчуждается с нарушением правил части 1 настоящей статьи, такой приобретатель несет в пределах стоимости указанного имущества ответственность за неисполнение обеспеченного залогом обязательства солидарно с должником по этому обязательству.

Если заложенное имущество отчуждено с нарушением правил части 1 настоящей статьи залогодателем, не являющимся должником по обеспеченному залогом обязательству, солидарную с этим должником ответственность несут как приобретатель имущества, так и прежний залогодатель.

Статья 27. Доступ к Единому государственному реестру

Сведения в Едином государственном реестре являются открытыми. Любое лицо, уплатив государственную пошлину в соответствии с частью 5 статьи 22 настоящего Закона, может получить выписку из Единого государственного реестра.

Статья 28. Понятие залога

1. Залог - вид алога, когда заложенное имущество передается залогодателем во владение залогодержателю в соответствии с договором о залоге.
2. По соглашению залогодержателя с залогодателем предмет залога может быть оставлен у залогодателя под замком и печатью залогодержателя (твердый залог). Индивидуально определенная вещь может быть оставлена во владении залогодателя с наложением знаков, свидетельствующих о залоге.
3. Правила настоящего раздела применяются к твердому залого по постольку, поскольку их применение не противоречит существу отношений залогодержателя с залогодателем при таком залоге.

Статья 34. Предмет залога с оставлением заложенной вещи у залогодателя

1. Движимое имущество и не изъятое из гражданского оборота вещи по соглашению сторон могут быть предметом залога с оставлением заложенной вещи у залогодателя.
2. Отделимые плоды могут быть предметом залога, указанного 8 части 1 данной статьи только, при условии, если они не становятся с момента отделения объектом прав третьего лица.

Статья 38. Залог прав

1. В случае, когда предметом залога является денежный долг, причитающийся залогодателю, залогодатель не обязан, за исключением случаев предусмотренных законодательством Республики Таджикистан, уведомлять своего дебитора, что его долг передан в залог. Дебитор, долг которого передан в залог, может погасить его путем осуществления выплат залогодателю либо лицу, которого назначит залогодатель, если только залогодатель или залогодержатель не извещают дебитора о существовании залога. После вручения такого извещения дебитору залогодержатель может напрямую преследовать дебитора по переданному в залог долгу, причитающемуся залогодателю, и заложенный долг может быть погашен только путем выплат залогодержателю или лицу, назначенному залогодержателем.
2. Если предметом залога является договорное обязательство третьего лица перед залогодателем, не являющееся денежным долгом, то такое договорное обязательство удовлетворяется обязуемой стороной согласно договоренности с залогодателем. В таком случае залогодержатель может получить удовлетворение после того, когда любая стоимость по договору переходит во владение залогодателя.

Залогодержатель может получить удовлетворение напрямую от обязуемой стороной по договорному обязательству только после того, как залогодержатель направит копию извещения о ринудительном взыскании обязуемой стороне, указывающего на то, что залогодержатель осуществляет в соответствии с настоящим

Законом свое право принудительного взыскания договорного обязательства обязующейся стороны перед залогодателем.

3. В договоре о залоге прав, не имеющих денежной оценки, стоимость предмета залога определяется по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законодательством Республики Таджикистан.
4. Если должник залогодателя до исполнения залогодателем обязательства, обеспеченного залогом, исполнил свое обязательство, все полученное при этом залогодателем становится предметом залога, о чем залогодатель обязан немедленно уведомить залогодержателя.

При получении от своего должника в счет исполнения обязательства денежных сумм залогодатель обязан по требованию залогодержателя перечислить соответствующие суммы в счет исполнения обязательств, обеспеченного залогом, если иное не установлено договором о залоге.

- **ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН**
(Ведомости Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 1996 г., приложение к № 2; 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; 2008 г., № 52, ст. 513)

Статья 84. Государственная регистрация недвижимости

1. Право собственности и другие вещные права на недвижимость, возникновение, переход, ограничение и прекращение этих прав подлежат государственной регистрации.
2. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве или сделке либо совершением надписи на документе, представленном для регистрации.
3. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан предоставлять информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах любому лицу.
4. Информация предоставляется в любом органе, осуществляющем регистрацию недвижимости, независимо от места совершения регистрации.
5. Отказ в государственной регистрации права на недвижимость или сделки с ней либо нарушение сроков регистрации могут быть обжалованы в суд.
6. Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются законодательством.

Статья 111. Государственная регистрация сделок

1. Сделки с земельными участками и другим недвижимым имуществом (отчуждение, ипотека, долгосрочная аренда, принятие наследства и др.) подлежат государственной регистрации. Порядок регистрации сделок с недвижимостью и ведения соответствующих реестров определяется законодательством.
2. Законодательством может быть установлена государственная регистрация сделок с движимым имуществом определенных видов.

Статья 116. Недействительность сделки, не соответствующей требованиям законодательства

Сделка, содержание которой не соответствует требованиям законодательства, а также совершенная с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности, ничтожна. К такой сделке применяются правила, предусмотренные частью второй статьи 114 настоящего Кодекса.

Статья 260. Понятие неустойки

1. Неустойкой признается определенная законодательством или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства.
2. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причиненные ему убытки.
3. Неустойкой обеспечивается лишь действительное требование.
4. Кредитор не вправе требовать уплаты неустойки, если должник не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства.

Статья 264. Понятие и основания возникновения залога

1. Залогом считается передача одним лицом другому имущества или права на него под обеспечение обязательства.
2. 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.

3. 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.
4. Залог возникает в силу договора или на основании закона.

Статья 265. Виды залога

1. Залог может выступать в виде залога, ипотеки, а также залога прав.
2. Ипотекой признается залог, предметом которого является недвижимое имущество.

Статья 267. Предмет залога

1. 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.
2. Залог отдельных видов имущества граждан, на которые не допускается обращение взыскания, может быть законодательством запрещен или ограничен.

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

1. Заложенное имущество остается у залогодателя, если иное не предусмотрено договором.
2. Заложенные товары в обороте не передаются залогодержателю.
3. Предмет залога может быть оставлен у залогодателя под замком и печатью залогодержателя.
4. Предмет залога может быть оставлен у залогодателя с наложением знаков, свидетельствующих о залоге (твердый залог).
5. Предмет залога, переданный залогодателем на время во владение или пользование третьему лицу, считается оставленным у залогодателя.
6. При залоге имущественного права, удостоверенного ценной бумагой, она передается залогодержателю либо в депозит нотариуса, если договором не предусмотрено иное.

Статья 270. Возникновение права залога

1. 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.
2. 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

1. 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.
2. Договор о залоге должен быть заключен в письменной форме.
3. 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.

4. Договор об ипотеке должен быть зарегистрирован в порядке, установленном для регистрации сделок с соответствующим имуществом.
5. Несоблюдение правил, содержащихся в частях второй, третьей и четвертой настоящей статьи, влечет недействительность договора о залоге.

Статья 272. Имущество, на которое распространяются права залогодержателя

1. Права залогодержателя (право залога) на вещь, являющуюся предметом залога, распространяются на ее принадлежность, если иное не предусмотрено договором.
2. На полученные в результате использования заложенного имущества плоды, продукцию и доходы право залога распространяется в случаях, предусмотренных договором.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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

1. 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.
2. Последующий залог допускается, если он не запрещен предшествующими договорами о залоге.
3. Залогодатель обязан сообщать каждому последующему залогодержателю сведения обо всех существующих залогах данного имущества и отвечает за убытки, причиненные залогодержателям невыполнением этой обязанности.

Статья 279. Основания обращения взыскания на заложенное имущество

1. 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.

2. 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 285. Последствия принудительного изъятия заложенного имущества

1. 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.
2. 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.
3. В случаях, предусмотренных частями первой и второй настоящей статьи, залогодержатель вправе требовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства.

Статья 288. Залог товаров в обороте

1. 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.
2. Уменьшение стоимости заложенных товаров в обороте допускается соразмерно исполненной части обеспеченного залогом обязательства, если иное не предусмотрено договором.
3. 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.
4. 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 290. Основания удержания

1. Кредитор, у которого находится вещь, подлежащая передаче должнику либо лицу, указанному должником, вправе в случае неисполнения должником в срок обязательства по оплате этой вещи или возмещению кредитору связанных с нею издержек и других убытков удерживать ее до тех пор, пока соответствующее обязательство не будет исполнено.
2. Удержанием вещи могут обеспечиваться также требования хотя и не связанные с оплатой вещи или возмещением издержек на нее и других убытков, но возникшие из обязательства, стороны которого действуют как предприниматели.
3. Кредитор может удерживать находящуюся у него вещь, несмотря на то, что после того, как эта вещь поступила во владение кредитора, права на нее приобретены третьим лицом.

4. Правила настоящей статьи применяются, если договором не предусмотрено иное.

Статья 292. Договор поручительства

1. По договору поручительства поручитель обязывается перед кредитором другого лица отвечать за исполнение последним его обязательства полностью или в части.
2. Договор поручительства может быть заключен также для обеспечения обязательства, которое возникает в будущем.
3. Договор поручительства должен быть совершен в письменной форме. Несоблюдение письменной формы влечет недействительность договора поручительства.

Статья 293. Ответственность поручителя

1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении должником обеспеченного поручительством обязательства поручитель и должник отвечают перед кредитором солидарно, если законом или договором поручительства не предусмотрена субсидиарная ответственность поручителя.
2. Поручитель отвечает перед кредитором в том же объеме, как и должник, включая уплату процентов, возмещение судебных издержек по взысканию долга и других убытков кредитора, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником, если иное не предусмотрено договором поручительства.
3. Лица, совместно давшие поручительство, отвечают перед кредитором солидарно, если иное не предусмотрено договором поручительства.

Статья 299. Понятие гарантии

В силу гарантии банк, иное кредитное учреждение или страховая организация (гарант) дают по просьбе другого лица (принципала) письменное обязательство уплатить кредитору принципала (бенефициару) в соответствии с условиями даваемого гарантом обязательства денежную сумму по представлении бенефициаром письменного требования о ее уплате.

Статья 301. Независимость гарантии от основного обязательства

Предусмотренное гарантией обязательство гаранта перед бенефициаром не зависит в отношениях между ними от того основного обязательства, в обеспечение исполнения которого она выдана, даже если в гарантии содержится ссылка на это обязательство.

Статья 308. Пределы обязательства гаранта

1. Предусмотренное гарантией обязательство гаранта перед бенефициаром ограничивается уплатой суммы, на которую выдана гарантия.
2. Ответственность гаранта перед бенефициаром за невыполнение или ненадлежащее выполнение гарантом обязательства по гарантии не ограничивается суммой, на которую выдана гарантия, если в гарантии не предусмотрено иное.

Статья 311. Понятие задатка. Форма соглашения о задатке

1. Задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.
2. Соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть совершено в письменной форме.
3. В случае сомнения в отношении того, является ли сумма, уплаченная в счет причитающихся со стороны по договору платежей, задатком, в частности, вследствие несоблюдения правила, установленного частью второй настоящей статьи, эта сумма считается уплаченной в качестве аванса, если не доказано иное.

Статья 357. Действие договора

1. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

2. Стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора.
3. Законом или договором может быть предусмотрено, что окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон по договору.
4. Договор, в котором отсутствует такое условие, признается действующим до определенного в нем момента окончания исполнения сторонами обязательства.
5. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

Статья 366. Форма договора

1. Договор может быть заключен в любой форме, предусмотренной для совершения сделок, если законом для договоров данного вида не установлена определенная форма.
2. Договор, подлежащий нотариальному удостоверению или государственной регистрации, считается заключенным с момента нотариального удостоверения или регистрации, а при необходимости нотариального удостоверения и регистрации — с момента регистрации договора.
3. Если стороны договорились заключить договор в определенной форме, он считается заключенным после придания ему установленной формы, хотя законом для договоров данного вида такая форма не требовалась.
4. Договор в письменной форме может быть заключен путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.
5. Письменная форма договора считается соблюденной, если письменное предложение заключить договор принято в порядке, предусмотренном частью четвертой статьи 370 настоящего Кодекса.

Статья 516. Обеспечение выплаты ренты

1. При передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество.
2. Существенным условием договора, предусматривающего передачу под выплату ренты денежной суммы или иного движимого имущества, является условие, устанавливающее обязанность плательщика ренты предоставить обеспечение исполнения его обязательств либо застраховать в пользу получателя ренты риск неисполнения либо ненадлежащего исполнения этих обязательств.
3. При невыполнении плательщиком ренты обязанностей, предусмотренных частью второй настоящей статьи, а также в случае утраты обеспечения или ухудшения условий обеспечения по обстоятельствам, за которые получатель ренты не отвечает, получатель ренты вправе расторгнуть договор ренты и потребовать возмещения убытков, вызванных расторжением договора.

Статья 732. Договор займа

1. По договору займа 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).
2. Договор займа считается заключенным с момента передачи денег или вещей.

Статья 744. Кредитный договор

1. По кредитному договору одна сторона — банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуется предоставить денежные средства (кредит) другой стороне

- (заемщику) в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее.
2. В случаях, когда в соответствии с законодательством допускается осуществление кредитования коммерческими организациями, не являющимися кредитными организациями, правила о кредитном договоре применяются к отношениям по кредитованию, осуществляемому такими коммерческими организациями.
 3. К отношениям по кредитному договору применяются правила параграфа 1 настоящей главы, если иное не предусмотрено правилами настоящего параграфа и не вытекает из существа кредитного договора.

○ **ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН О ЗАЛОГЕ** (новая редакция)

Статья 1. Понятие залога

1. Залогом считается передача одним лицом другому имущества или права на него под обеспечение обязательства.
2. 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.
3. 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). Обязатой или иностранной валюте).

Статья 5. Предмет залога

1. 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.
2. 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.
3. Если иное не предусмотрено договором или законодательством, залоговое право на имущество охватывает также его принадлежности и неотделимые плоды. На полученные в результате использования заложенного имущества плоды, продукцию и доходы право залога распространяется в случаях, предусмотренных договором.
4. 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.
5. Залог отдельных видов имущества граждан, на которые не допускается обращение взыскания, может быть запрещен или ограничен в порядке, установленном законодательством.

Статья 8. Залогодатель и залогодержатель

1. В качестве залогодателя или залогодержателя могут выступать юридические или физические лица.
2. Залогодателем может быть как сам должник, так и третье лицо.

3. Залогодателем вещи может быть ее собственник, залогодателем права может быть лицо, которому принадлежит закладываемое право.
4. Залог вещного права не допускается без согласия собственника, если иное не предусмотрено законом или договором.
5. 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.
6. Решения о залоге недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности и не закрепленного на праве хозяйственного ведения, принимаются Кабинетом Министров Республики Узбекистан.
7. 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.
8. 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.
9. Последующий переход права собственности к иному собственнику не затрагивает залога имущества, находящегося в полном хозяйственном ведении или оперативном управлении.
10. Арендатор вправе передавать свои арендные права в залог без согласия арендодателя только в случаях, когда это предусмотрено договором аренды.
11. Юридические и физические лица других государств, а также лица без гражданства пользуются в отношении по залогоу теми же правами и несут те же обязанности, что юридические и физические лица Республики Узбекистан, если иное не предусмотрено законодательством.

Статья 11. Форма договора о залоге и его регистрация

1. Договор о залоге должен быть заключен в письменной форме.
2. 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.
3. Договор об ипотеке должен быть зарегистрирован в порядке, установленном для регистрации сделок с соответствующим имуществом.

Статья 15. Последующий залог

1. Последующим залогом считается передача залогодателем имущества, находящегося в залоге, другому лицу (залогодержателю) в обеспечение других требований.
2. Последующий залог допускается, если он не запрещен предшествующими договорами о залоге.
3. Требование последующего залогодержателя удовлетворяется из стоимости этого имущества после требований предшествующих залогодержателей.
4. 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 36. Предмет залога с оставлением заложенного имущества у залогодателя

1. 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.

2. 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.
3. Предмет залога может быть оставлен у залогодателя под замком и печатью залогодержателя.
4. Предмет залога может быть оставлен у залогодателя с наложением знаков, свидетельствующих о залоге (твердый залог).
5. Предмет залога, переданный залогодателем на время во владение или пользование третьему лицу, считается оставленным у залогодателя.

Статья 42. Предмет залога товаров в обороте

1. Предметом залога товаров в обороте могут быть сырье, полуфабрикаты, материалы, товарные запасы, комплектующие изделия, готовая продукция.
2. При залоге товаров в обороте предмет залога остается у залогодателя.
3. Уменьшение стоимости заложенных товаров в обороте допускается соразмерно исполненной части обеспеченного их залогом обязательства, если иное не предусмотрено договором.
4. 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.

Статья 43. Права как предмет залога

1. 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.
2. 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.
3. Залог прав на земельный участок, а также прав на иные природные ресурсы допускается в пределах и на условиях, устанавливаемых законодательством.
4. В соответствии со статьей 24 Земельного кодекса Республики Узбекистан, земельные участки, переданные в аренду, не могут быть объектом купли-продажи, залога, дарения, обмена. Для получения кредитов право аренды земельного участка может быть передано в залог.
5. 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

1. 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.
2. 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.

○ **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

Статья 3. Основания возникновения ипотеки

1. Ипотека возникает на основании договора об ипотеке (ипотека на основании договора) или на основании закона (ипотека на основании закона).
2. 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.
3. 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.
4. Ипотека имеет производный характер от основного обязательства и является действительной до прекращения основного обязательства.
5. 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

1. Ипотекодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или третье лицо, не участвующее в этом обязательстве (вещный поручитель).
2. Имущество, на которое установлена ипотека, остается во владении и пользовании ипотекодателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

Статья 9. Право передачи имущества в ипотеку

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Участник общей долевой собственности может передать в ипотеку свою долю в праве на общее имущество без согласия других собственников.

Статья 10. Договор об ипотеке

1. Договор об ипотеке заключается с соблюдением положений настоящего Закона и иных актов законодательства.
2. 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 согласие сторон.

3. 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.
4. 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.
5. Оценка предмета ипотеки осуществляется по соглашению между ипотекодателем и ипотекодержателем или путем проведения оценки предмета ипотеки в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Если права ипотекодержателя удостоверяются закладной, это указывается в договоре об ипотеке, за исключением случаев выдачи закладной при ипотеке на основании закона.

Статья 12. Нотариальное удостоверение и государственная регистрация договора об ипотеке

1. Договор об ипотеке (включая последующие) должен быть нотариально удостоверен и подлежит государственной регистрации.
2. Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.
3. Несоблюдение правил о нотариальном удостоверении и государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожным.

Статья 13. Государственная регистрация ипотеки

1. 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).
2. Для дополнительной информации см. Инструкцию о порядке государственной регистрации зданий и сооружений (рег. № 387 от 07.01.1998 г.) и Временную инструкцию о порядке государственной регистрации ипотеки (рег. № 1798 от 25.04.2008 г.).
3. Основанием для государственной регистрации ипотеки на основании договора является договор об ипотеке.
4. 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.
5. 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.

6. Датой государственной регистрации ипотеки является день совершения регистрационной записи об ипотеке в государственном реестре залога зданий (сооружений) регистрирующим органом.
7. 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.
8. 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.
9. 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.

Статья 24. Страхование имущества, заложенного по договору об ипотеке

1. 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.
2. 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.
3. Ипотекодержатель лишается права на удовлетворение своего требования из страхового возмещения, если утрата или повреждение заложенного имущества произошли по причинам, за которые он несет ответственность.
4. Ипотекодатель 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 29. Условия, при которых допускается последующая ипотека

1. 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).
2. Очередность ипотекодержателей устанавливается регистрирующим органом по датам и времени регистрации ипотеки в государственном реестре залога зданий (сооружений).

3. 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.
4. Если предшествующий договор об ипотеке предусматривает условия, на которых может быть заключен последующий договор об ипотеке, последний должен быть заключен с соблюдением этих условий.
5. 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.
6. 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.
7. Правила частей третьей и четвертой настоящей статьи не применяются, если сторонами в предшествующем и последующем договорах об ипотеке являются одни и те же лица.
8. Заключение последующего договора об ипотеке, предусматривающего составление и выдачу закладной, не допускается.

Статья 37. Способы обращения взыскания на заложенное имущество

1. 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.
2. После завершения внесудебного урегулирования любые последующие требования ипотекодержателя по исполнению должником основного обязательства недействительны.
3. Удовлетворение требований ипотекодержателя допускается только в судебном порядке, если:
 - 1) для ипотеки имущества требовалось согласие или 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.

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.

○ ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС ЯПОНИИ

(Установление и переход вещного права)

Статья 176 Установление и переход вещных прав вступает в правовую силу исключительно на основе волеизъявления сторон.

(Условия вступления в законную силу возникновения, перехода, ограничения и прекращения вещного права на недвижимое имущество в отношении третьих лиц и др.)

Статья 177 Возникновение, переход, ограничение и прекращение вещного права на недвижимое имущество не будет иметь юридической силы в отношении третьих лиц и др.), если они не зарегистрированы в соответствии с Законом о регистрации недвижимого имущества (закон №123 от 2004 г.) или другими законами о регистрации.

(Условия возникновения юридических сил для отчуждения вещного права на движимое имущество)

Статья 178 Отчуждение вещного права на движимое имущество не будет иметь юридической силы в отношении третьих лиц и др.), если данное движимое имущество не передано.

(Содержание права удержания)

Статья 295 Лицо, владеющее вещью другого лица и имеющее право требования, возникшее в связи с этой вещью, вправе удерживать данную вещь до удовлетворения данного требования после наступления срока его исполнения.

2 Норма предыдущего пункта не применяется в случаях, когда владение вещью началось в результате незаконного действия.

(Содержание права на преимущественное удовлетворение в силу закона)

Статья 303 Обладатель права на преимущественное удовлетворение в силу закона в соответствии с нормами данного закона и других законов обладает правом на удовлетворение права своего требования за счет имущества должника преимущественно перед другими кредиторами.

(Расширение действия права залога на выручки предмета залога и др.)

Статья 304 Действие права на преимущественное удовлетворение в силу закона может быть распространено также на денежные средства и прочие вещи, которые должен получить должник ввиду продажи, аренды, утраты или повреждения предмета данного права. При этом обладателю данного права перед выплатой или передачей вышеупомянутых денежных средств или вещей необходимо наложить на них арест.

2 Норма предыдущего пункта также применяется и в отношении стоимости вещного права, установленного должником на предмет права на преимущественное удовлетворение в силу.

(Содержание залога)

Статья 342 Залогодержатель при залоге имеет право владеть полученной от должника или от третьего лица вещью в качестве обеспечения исполнения обязательства, а также имеет право на получение удовлетворения своего требования преимущественно перед другими кредиторами в отношении данной вещи.

(Условия вступления в законную силу залога движимого имущества в отношении третьих лиц и др.)

Статья 352 Право залогодержателя при залоге движимого имущества не будет иметь юридической силы в отношении третьих лиц и др., если данный залогодержатель продолжает владеть предметом залога.

(Возврат владения предметом залога)

Статья 353 Если у залогодержателя при залоге движимого имущества был отнят предмет залога, он может вернуть данный предмет только путем предъявления иска о возврате владения.

(Обращение взыскания на предмет залога при залоге движимого имущества)

Статья 354 Залогодержатель при залоге движимого имущества при неудовлетворении его требований и только при наличии разумных оснований вправе подать в суд требование о незамедлительном удовлетворении своего права требований за счет предмета залога в соответствии с оценкой эксперта-оценщика. При этом залогодержатель должен заранее уведомить должника о данном требовании.

(Очередность удовлетворения требований при залоге движимого имущества)

Статья 355 Когда имеются несколько залогодержателей в отношении одного и того же движимого имущества, очередность между ними определяется в соответствии с очередностью установления залога.

(Использование и получение прибыли залогодержателем при залоге недвижимого имущества)

Статья 356 Залогодержатель при залоге недвижимого имущества вправе использовать недвижимое имущество, являющееся предметом залога, и получать прибыль в соответствии с назначением данного недвижимого имущества.

(Оплата расходов залогодержателем при залоге недвижимого имущества на его содержание)

Статья 357 Залогодержатель при залоге недвижимого имущества несет расходы на его содержание, а также прочие связанные с ним затраты.

(Запрет на требование процентов залогодержателем при залоге недвижимого имущества)

Статья 358 Залогодержатель при залоге недвижимого имущества не вправе требовать от должника выплаты процентов на сумму его требования.

(Касательно случаев наличия отдельных условий в сделке установлен залога и пр.)

Статья 359 Нормы 3 предыдущих статей не применяются в случаях, когда в сделке установлении залога стороны установили иные условия, а также когда началось возбуждение исполнительного производства об обращении взыскания на доходы от заложенной недвижимого имущества (имеется в виду «исполнительное производство об обращении взыскания на доходы от заложенной недвижимого имущества », предусмотренное в п.2 ст.180 Гражданского исполнительного кодекса (закон №4 1979 г.). Далее то же самое).

(Срок существования закладного права на недвижимое имущество)

Статья 360 Срок существования закладного права на недвижимое имущество не может превышать 10 лет. Даже в случаях установления более длительного срока заклада сделкой его установлении, все равно считается, что этот срок составляет 10 лет.

2. Сделка установления закладного права может быть обновлена, но срок существования обновленного закладного права не может превышать 10 лет с момента данного обновления.

(Применение нормы об ипотеке)

Статья 361 В отношении заклада недвижимого имущества соответственно применяются положения, установленные в данном разделе, а также положения следующей главы («Ипотека»), если иное не вытекает из характера такого заклада.

(Условия вступления в законную силу заклада права требования, принадлежащего определенному кредитору, в отношении третьего лица и др.)

Статья 364 Заклада права требования, принадлежащего определенному кредитору, не будет иметь юридической силы в отношении обязываемой стороны по договорному обязательству и иных третьих лиц, если не будет осуществляться уведомление обязываемой стороны по договорному обязательству об установлении заклада или выявление его познания в этом в соответствии с нормой ст. 467.

(Содержание ипотеки)

Статья 369 Ипотекодержатель вправе получить удовлетворение своего требования преимущественно перед другими кредиторами за счет недвижимого имущества, представленного должником или третьим лицом в обеспечение исполнения обязательства без передачи владения им .

2. Сервитут (суперфиций) и право землепользования для ведения сельского хозяйства также могут быть предметом ипотеки. При этом к ним соответственно применяются нормы данной главы.

(Распространение ипотеки)

Статья 370 Ипотека распространяется на вещи, которые неразделимо примыкают к недвижимому имуществу, являющемуся предметом ипотеки (далее «ипотечной недвижимости»), за исключением здания на земельном участке, являющемся ипотечной недвижимостью. Данная норма не распространяется в случаях, когда иное не установлено в сделке установления ипотеки, и когда кредитор имеет право аннулировать действия должника в соответствии с нормой п.4 ст. 424.

Статья 371 В случае неисполнения обеспеченного ипотекой обязательства, ипотека распространяется на плоды от ипотечной недвижимости, возникающие после такого неисполнения.

(Сервитут (суперфиций) в силу закона)

Статья 388 В случае, когда земельный участок и здание на нем принадлежали одному и тому же собственнику, затем их собственниками стали разные лица в результате реализации установленной на них ипотеки, считается, что установлен сервитут (суперфиций) на земельный участок, на котором находится здание. В данном случае плата за землепользование определяется судом на основе требований сторон.

(Предварительная договоренность о сумме возмещения)

- Статья 420** Стороны вправе предварительно договориться о сумме возмещения ущерба, возникающего вследствие неисполнения обязательства. В таком случае суд не может увеличить или уменьшить данную сумму.
- 2 Предварительная договоренность о сумме возмещения не затрагивает требований по исполнению обязательства или осуществления права расторжения договора.
 - 3 Размером неустойки считается заранее договоренная сумма возмещения, если не доказано иное.

(Ответственность поручителя и пр.)

- Статья 446** Поручитель несет ответственность исполнить обязательство должника обеспеченного поручительством обязательства при его неисполнении последним.
- 2 Договор о поручительстве должен быть заключен в письменной форме, иначе он не действителен.
 - 3 Если договор о поручительстве был заключен с помощью электромагнитных записей его содержания (записей в электронном, магнитном или ином виде, которые не могут быть проверены с помощью органов чувств человека, и используемых для обработки информации с помощью ЭВМ), такой договор считается заключенным в письменном виде и к нему применяется норма предыдущего пункта.

(Право поручителя на возражение до предъявления требования должнику)

- Статья 452** При обращении кредитора к поручителю с требованием об исполнении поручительского обязательства поручитель вправе потребовать, чтобы кредитор сначала потребовал от должника обеспеченного поручительством обязательства, за исключением случаев, когда принято решение об открытии ликвидационного производства в отношении данного должника, или когда невозможно установить местонахождения последнего.

(Право поручителя на возражение на справку платежеспособности должника)

- Статья 453** Если поручитель доказал, что должник обеспеченного поручительством обязательства располагает денежными средствами для оплаты долга и обращение взыскания на его имущества будет осуществляться без каких-либо затруднений, кредитор вначале обязан обратиться к взысканию на имущества основного должника даже после того, как кредитор, в соответствии с нормой предыдущей статьи, выдвинул такое требование основному должнику.

(Особые положения при солидарной ответственности)

- Статья 454** Если поручитель понес обязательства в виде солидарной ответственности с должником обеспеченного поручительством обязательства, он не обладает правами, указанными в 2 предыдущих статьях.

(Условия вступления в законную силу уступки права требования, принадлежащего определенному кредитору в отношении третьих лиц и др.)

- Статья 467** Уступка права требования, принадлежащего определенному кредитору, не будет иметь юридической силы в отношении должника и иных третьих лиц, если не будет осуществлено уведомление должника об уступке права или выявление его познания в этом.
- 2 Уведомление должника или выявление его познания, упомянутое в предыдущем пункте, должно быть сделано документально с

установленной датой, иначе уступка не будет иметь юридической силы для третьих лиц кроме самого должника.

(Задаток)

- Статья 557** В случае выдачи покупателем продавцу задатка стороны вправе расторгнуть договор до того, как одна из сторон не приступит к исполнению договора, путем отказа покупателем от суммы выданного задатка либо путем уплаты продавцом покупателю двукратной суммы выданного задатка.
- 2 Норма п.3 ст.545 не применяется в случае, предусмотренном предыдущим пунктом.

○ КОММЕРЧЕСКИЙ КОДЕКС ЯПОНИИ

(Солидарность по обязательствам между несколькими сторонами)

- Статья 511** Если несколько лиц понесли обязательство для одного из них или для них всех в результате деятельности, относимой к коммерческой, каждый из них несет солидарную ответственность за его исполнение.
- 2 При наличии поручителя должник обеспеченного поручительством обязательства и поручитель несут солидарную ответственность, если обязательство возникло в результате коммерческой деятельности данного должника, или если сама выдача поручительства представляет собой коммерческую деятельность, даже в том случае, когда должник и поручитель несут соответствующие обязательства, возникшие в связи с разными деятельностями.

(Правоудержания между коммерческими субъектами)

- Статья 521** В случае наступления срока исполнения требования, возникшего между коммерческими субъектами в результате деятельности, представляющей собой коммерческую деятельность для обеих сторон, кредитор имеет право удерживать принадлежащие должнику вещи или ценные бумаги, поступившие в его владение в результате коммерческой деятельности с данным должником, до получения удовлетворения требования, если иное не оговорено волеизъявлениями сторон.

○ ГРАЖДАНСКИЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС ЯПОНИИ

(Исполнительный орган)

- Статья 2** Исполнительное производство осуществляется судом или судебным исполнителем на основе заявления.

(Способ обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество)

- Статья 180** Обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество («недвижимое имущество» - исключая неотделимые от земельного участка вещи, которые не могут быть зарегистрированы, включая то, что считается недвижимым имуществом на основе нормы п. 2 ст. 43. Далее в данной главе тоже самое.) осуществляется одним из следующих способов по выбору кредитора.
- 1) Способ реализации заложенного недвижимого имущества на торгах

- 2) Способ обращения взыскания на доходы от заложенного недвижимого имущества (имеется в виду способ обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество путем направления доходов, извлекаемых от данного имущества, на погашение обеспеченного залогом обязательства. Далее в данной главе тоже самое.)

○ ЗАКОН ЯПОНИИ О РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

(Выдача свидетельства о содержании регистрационных записей и пр.)

Статья 119 Любое лицо, уплатив пошлину, может потребовать от регистратора выдачи документа, полностью или частично свидетельствующего о пунктах, зарегистрированных в регистрационных записях (в дальнейшем именуется «свидетельством о содержании регистрационных записей»).

- 2 Любое лицо, уплатив пошлину, может потребовать от регистратора выдачи документа, отражающего краткое содержание пунктов, зарегистрированных в регистрационных записях.
- 3 Сумма указанной в двух вышеуказанных пунктах пошлины определяется правительственным приказом с учетом состояния цен на товары, расходов, необходимых для выдачи свидетельства о содержании регистрационных записей, а также прочих обстоятельств.
- 4 Оплата указанной в п. 1 и п. 2 пошлины должна производиться с помощью регистрационных марок. Однако если требование о выдаче свидетельства о содержании регистрационных записей осуществляется способом, установленным приказом Министерства юстиции, оплата может производиться наличными средствами.
- 5 Предусмотренное в п. 1 требование о выдаче свидетельства может быть направлено регистратору регистрационного пункта, в ведении которого не находится недвижимого имущества, в отношении которого запрашивается свидетельство, за исключением случаев, установленных приказом Министерства юстиции.

○ ПРАВИТЕЛЬСТВЕННЫЙ ПРИКАЗ ЯПОНИИ О РЕГИСТРАЦИОННОЙ ПОШЛИНЕ

Статья 2 Пошлина за выдачу свидетельства о содержании регистрационных записей (исключая свидетельство о содержании регистрационных записей, упомянутое в п. 6 и п. 9) или копии либо выписки из реестра составляет 1000 иен за 1 экземпляр документа. Однако если 1 экземпляр документа содержит более 10 страниц, то пошлина рассчитывается путем добавления 200 иен к исходным 1000 иен за каждые 5 страниц после исходных 10 страниц.

- 2 Пошлина за выпуск свидетельства о кратком содержании регистрационных записей составляет 500 иен за 1 регистрационную запись. Однако если 1 экземпляр регистрационной записи содержит более 5 страниц, то пошлина на соответствующую регистрационную запись рассчитывается путем добавления 100 иен к исходным 500 иенам за каждые 5 страниц после исходных 5 страниц.

○ **ЗАКОН ЯПОНИИ ОБ ОСОБЕННОСТЯХ И ДР.
ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА, КАСАЮЩИХСЯ УСЛОВИЙ
ДЛЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ЮРИДИЧЕСКОЙ СИЛЫ В
ОТНОШЕНИИ ТРЕТЬИХ ЛИЦ И ДР. ПРИ ОТЧУЖДЕНИИ
ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И УСТУПКЕ ТРЕБОВАНИЯ**

(Особенности и пр. касательно юридических сил в отношении третьих лиц при передаче движимого имущества)

Статья 3 Если в отношении отчуждения юридическим лицом движимого имущества (исключая движимое имущество, в отношении которого составлены накладные на грузы, складские варранты, залоговые сертификаты, складочные свидетельства или коносаменты. Далее то же самое.) была произведена регистрация в регистрационном файле отчуждения движимого имущества касательно отчуждения соответствующего движимого имущества, то соответствующее движимое имущество считается переданным в соответствии с ст. 178 Гражданского кодекса.

(Выдача свидетельства о кратком содержании регистрационных записей и др.)

Статья 11 Любое лицо может потребовать от регистратора определенного управления юстиции и пр. выдачи документа (в п.1 ст. 21 именуется «свидетельством о кратком содержании регистрационных записей»), свидетельствующего о кратком содержании регистрационных записей, из файла регистрации отчуждения движимого имущества или файла регистрации уступки требования (под этим понимаются пункты, зарегистрированные в файлах регистрации отчуждения движимого имущества или в файлах регистрации уступки требования, за исключением пунктов, приведенных в пп.5 п.2 ст.7, пп.4 п.2 ст.8 и пп.2 п.3 предыдущей статьи. Это также относится к п. 2 и п. 3 следующей статье).

2 Указанные ниже лица могут потребовать от регистратора управления юстиции и пр. выдачи документа (в п.1 ст. 21 именуется «свидетельством о содержании регистрационных записей»), свидетельствующего о пунктах, зарегистрированных в файле регистрации отчуждения движимого имущества или файле регистрации уступки требования, касающихся отчуждения движимого имущества или уступки требования.

- 1) Лицо, отчуждающее (уступающее) или приобретающее движимое имущество или требование .
- 2) Кредитор, наложивший арест на подлежащее отчуждению движимое имущество, или иное лицо, установленное правительственным приказом в качестве лица, заинтересованного в отчуждении соответствующего движимого имущества.
- 3) Должник по уступаемому требованию или иное лицо, установленное правительственным приказом в качестве лица, заинтересованного в уступке соответствующего требования.
- 4) Работник лица, отчуждающего (уступающего) движимое имущество или требование.

Справочные материалы

ЛИСТ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ЗАДАНИЙ

«Цель дополнительной письменной работы»

В декабре 2009 г. будет проводиться семинар «Сравнительное изучение законодательства стран Средней Азии» на тему «установление залога» при получении предприятием кредита. Цель данного семинара заключается в обсуждении вопросов по законодательству стран участников семинара о системе залога и их обобщении в виде издания сборника докладов.

Изложите ответы на нижеследующие Задание 1 «Залог зданий или сооружений» и Задание 2 «Залог заводского оборудования» путем заполнения Вашими ответами соответствующих ячеек соответствующего столбца (т.е. столбца Вашей страны) приложенных таблиц. При этом укажите закон и др. нормативно-правовой акт, на котором основывается Ваш ответ, с указанием его названия, статьи, части или пункта. При наличии Постановления Пленума суда, имеющего отношение к заданной ситуации, укажите и это. Если Вы считаете, что существуют проблемы с интерпретацией или толкованием закона или практикой его применения для решения споров в заданной ситуации, то укажите также эти проблемы.

Просим всех участников представить свой доклад на заданную тему в соответствии с нижеследующим распределением тем.

«Презентация докладов участников»

В ходе семинара участники будут обсуждать заранее представленные доклады, а также ответы на дополнительные задания, сравнивая законодательные системы стран участников, по мере необходимости вносить изменения или добавления в доклад и доработать его для составления сборника.

Если есть какие-нибудь вспомогательные или дополнительные материалы, которые будет полезно включить в сборник, то сначала узнайте, кому принадлежит их авторское право, и представьте их вместе с ответами и докладом. Если Вы не можете высказать все свои мысли на презентации из-за ограничения времени, то дополнительно представьте то, что может дополнить Вашу презентацию.

Просим подготовить доклад так, чтобы Вы уложились в отведенное для презентации время.

Распределение тем докладов

1. О системе залога вашей страны

(время, выделяемое каждому выступающему – максимум 10 мин.)

Казахстан	г-жа Еркасова Куралай Копеновна (Министерство индустрии и торговли)
Кыргызстан	г-н Ташибеков Талантбек (Министерство государственного имущества)
Таджикистан	г-н Султонов Кадриддин (Министерство юстиции)
Узбекистан	г-н Курбонов Рамзбек (Хозяйственный суд города Ташкента)

2. О том, как рассматриваются и решаются случаи Заданий 1 и 2 (см.ниже) в вашей стране (до 10 мин.)

Казахстан	г-жа Акпанова Ажара Эстекбаевна (Министерство юстиции)
Кыргызстан	г-н Казаков Болсунбек (Министерство государственного имущества)
Таджикистан	г-н Эшбоев Джалолиддин (Исполнительный аппарат Президента)
Узбекистан	г-н Касимов Музаффар (Государственный Комитет по управлению государственным имуществом)

3. Примеры судебных дел, имеющих отношение к ситуации Заданий 1 и 2 (см.

ниже), и моменты, оспоренные в таких делах (до 10 мин.)

Казахстан	г-н Мауленкулов Ерлан Женисбекович (Южно-Казахстанский специализированный межрайонный экономический суд)
Кыргызстан	г-жа Качкыналиева Динара (Межрайонный суд по экономическим делам Чуйской области)
Таджикистан	г-н Мирмахсумов Исмоилбек (Экономический суд города Душанбе)
Узбекистан	г-н Рахимов Абдулло (Хозяйственный суд Ташкентской области)

ЗАДАНИЕ 1. Залог здания

АО «А» получил в банке «L» кредит на сумму в эквиваленте 30 000 ам. долл. на 3 года под 12% годовых (договор займа). Для обеспечения возврата основной суммы займа и выплаты процентов было заложено принадлежащее АО «А» здание (здание головного офиса общества) (договор о залоге).

- (1) Какой вид залога, как правило, используется при залоге здания ?
- (2) Кто является стороной в договоре займа и договоре залога соответственно?
В случае, если собственником здания является физическое лицо г-н «В», являющееся руководителем АО «А», кто является стороной в этих договорах ?
- (3) Договор о залоге был заключен, нотариально удостоверен, и зарегистрирован. А в какой момент договор вступает в силу?
- (4) После заключения договора залога в чьем владении будет находиться здание, АО «А» или банка «L» ?
- (5) Что будет с правом на земельный участок, на котором находится заложенное здание ?
- (6) Какие процедуры необходимо пройти для того, чтобы АО «А» могла продать заложенное здание третьему лицу ?
- (7) По каким способам третье лицо, намеревающееся купить данное здание, может узнать о наличии у него залогового обременения ?

ЗАДАНИЕ 2. Залог заводского оборудования

АО «А» получил в банке «L» кредит на сумму в эквиваленте 30 000 ам. долл. на 3 года под 12% годовых (договор займа). Для обеспечения возврата основной суммы займа и выплаты процентов было заложено принадлежащее АО «А» оборудование, находящееся на его заводе (договор залога).

- (1) Какой вид залога, как правило, используется при залоге оборудования?
- (2) Кто является стороной в договоре займа и договоре залога соответственно?
В случае, если собственником оборудования является физическое лицо г-н «В», являющееся руководителем АО «А», кто является стороной в этих договорах ?
- (3) Договор залога был заключен, нотариально удостоверен, и зарегистрирован. А в какой момент договор вступает в силу?
- (4) После заключения договора залога в чьем владении будет находиться оборудование, АО «А» или банка «L» ?
- (5) Какие процедуры необходимо пройти для того, чтобы АО «А» могла продать заложенное здание третьему лицу ?
- (6) По каким способам третье лицо, намеревающееся купить данное оборудование, может узнать о наличии у него залогового обременения ?

Ипотека, как форма залога

Обязательное право является наиболее крупной подотраслью, которое регулирует отношения, связанные с переходом имущественных благ от одних лиц к другим, а также с использованием нематериальных благ в товарном обороте. Данные отношения возникают в связи и по поводу передачи имущества в собственность или другое вещное право, выполнение работ, реализации результатов творческой деятельности, оказанию услуг, а также возникают из совместной деятельности, либо из односторонних действий, вследствие причинения вреда или неосновательного обогащения.

Заметной тенденцией развития института исполнения обязательств, стало усиление его гарантий. Эта тенденция развивается по двум направлениям: во-первых, возрастает роль вещно-правовых гарантий – гарантированной передачи имущества, остановки товара в пути и права удержания вещи; во-вторых, множится число самих гарантий.

Каждое обязательство основывается на вере кредитора в будущее исполнение должником действия, необходимого для удовлетворения интереса кредитора. Подобная уверенность прежде всего базируется на его убежденности в том, что надлежащее исполнение гражданско-правовых обязанностей обеспечивается мерами гражданско-правового принуждения в виде либо мер ответственности, либо мер защиты. Вместе с тем во многих случаях применения данных государственно - принудительных мер воздействия на должника недостаточно для удовлетворения имущественных интересов кредитора, права которого были нарушены неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником. Так, решение суда о принудительном взыскании долга может оказаться неисполнимым ввиду отсутствия у должника какого-либо имущества.

Вследствие этого в механизме гражданско-правового регулирования используются особые правовые средства, конструкции которых в различных правовых системах создавались специально для обеспечения исполнения обязательств. Цель таких специальных правовых средств обеспечительного характера заключается в предварительном обеспечении имущественных интересов кредитора путем создания особых гарантий надлежащего исполнения обязательства должником. В современном гражданском законодательстве Республики Казахстан нормы, закрепляющие конструкции подобных правовых средств обеспечения и составляющие в совокупности институт обеспечения исполнения обязательств, содержатся в гл. 18 Гражданского Кодекса Республики Казахстан (далее - ГК) (ст. 292-338). В соответствии с п. 1 ст. 292 ГК исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

Как видно, перечень способов обеспечения исполнения обязательств носит незамкнутый характер. Причем неустойку, залог, удержание, поручительство, гарантию, задаток можно отнести к специальным, нормативно описанным в гл. 18 ГК способам обеспечения исполнения обязательств. Другие способы обеспечения исполнения обязательств, предусмотренные законом или договором, но нормативно не описанные в гл. 18 ГК, можно отнести к иным способам обеспечения исполнения обязательств.

В соответствии со статьей 301 ГК предметом залога может быть любое имущество, в том числе вещи и имущественные права (требования), за исключением вещей, изъятых из оборота (пункт 2 статьи 116 ГК), требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности требований об алиментах, возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, и иных прав, уступка которых другому лицу запрещена законодательными актами.

Кроме того, залог отдельных видов имущества, в частности имущества граждан, на которое не допускается обращение взыскания, может быть законодательными актами запрещен или ограничен.

Залог явился следствием реализации идеи о выделении в имуществе должника определенной вещи, из стоимости которой кредитору должно быть предоставлено удовлетворение в случае неисполнения обязательства должником.

Наиболее совершенную форму залога представляет собой ипотека, при которой заложенная вещь остается во владении собственника — должника и не переходила к кредитору.

Залогом признается такой способ обеспечения исполнения обязательства, в силу которого кредитор (залогодержатель) имеет право, в случае неисполнения должником обеспеченного залогом обязательства, получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодатель), за изъятиями, установленными настоящим Кодексом. (статья 299 ГК)

Субъектами залогового правоотношения являются залогодатель и залогодержатель. Залогодатель — это лицо, предоставившее имущество в залог. Залогодержатель — лицо, принявшее имущество в залог. В качестве залогодателей и залогодержателей могут выступать как юридические, так и физические лица. Личности кредитора и залогодержателя всегда совпадают, т.е. залогодержателем может быть только сам кредитор по обеспечиваемому залогом (основному) обязательству.

Передача имущества в залог представляет собой акт распоряжения имуществом. Поэтому залогодателем может быть в первую очередь собственник имущества (п. 2 ст. 305 ГК). В некоторых случаях собственнику, желающему передать свое имущество в залог, необходимо учитывать особые требования закона, определяющие пределы и порядок осуществления права собственности. Например, для совершения сделки залога недвижимого имущества, принадлежащего супругам на праве общей совместной собственности, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга (п. 3 ст. 33 Закона Республики Казахстан от 17 декабря 1998 года «О браке и семье»). Залогодателем может быть лицо, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения (п. 2 ст. 305 ГК).

Залог права аренды или иного права на чужую вещь не допускается без согласия ее собственника или лица, имеющего на нее право хозяйственного ведения, если законодательными актами или договором запрещено отчуждение этого права без согласия указанных лиц.

Предметом залога является имущество, специальным образом выделенное в составе имущества залогодателя или переданное залогодержателю, из стоимости которого залогодержатель имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспечиваемого залогом обязательства удовлетворить свои требования преимущественно перед другими кредиторами. В качестве предмета залога могут выступать как движимые, так и недвижимые вещи.

Недвижимые вещи как предмет залога обладают существенными особенностями, получившими отражение в законодательстве, в частности в Законе об ипотеке. Общие правила о залоге, содержащиеся в ГК, применяются к ипотеке в случаях, когда самим ГК или Законом об ипотеке не установлены иные правила (п. 2 ст. 299 ГК). В соответствии с п. 1 ст. 2 Закона об ипотеке по договору, об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в п. 1 ст. 303 ГК, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При ипотеке предприятия или иного имущественного комплекса в целом право залога распространяется на все входящее в состав этого предприятия или комплекса движимое и недвижимое имущество, в том числе исключительные права и права требования, включая приобретенные в период ипотеки, если иное не предусмотрено законом или договором (п. 3 ст. 303 ГК).

Ипотека здания или сооружения допускается только при условии одновременной ипотеки по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо части этого участка, которая функционально обеспечивает закладываемый объект, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка или его соответствующей части (п. 3 ст. 340 ГК). С учетом этих требований в ипотеку со зданием (сооружением) одновременно может быть отдан земельный участок, принадлежащий залогодателю на праве собственности или праве аренды.

В случаях, когда здание (сооружение) расположено на земельном участке, предоставленном собственнику здания (сооружения) на праве постоянного пользования, здание (сооружение) может быть передано в ипотеку без земельного участка. Право залога не распространяется на принадлежащее залогодателю право постоянного пользования земельным участком, на котором находится предприятие, здание или сооружение. При обращении взыскания на такое предприятие, здание или сооружение лицо, которое приобретает это имущество в собственность, приобретает право пользования земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимого имущества (залогодатель).

Залог земельного участка или права землепользования - основанный на договоре залога либо на основании законов Республики Казахстан способ обеспечения исполнения обязательств, в силу которого кредитор (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником обеспеченного залогом обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного земельного участка или права землепользования преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит этот земельный участок или право землепользования (залогодатель), за изъятиями, установленными Гражданским кодексом Республики Казахстан (Земельный кодекс Республики Казахстан).

При ипотеке земельного участка право залога распространяется на находящиеся или возводимые на этом участке здания и сооружения, принадлежащие залогодателю, если в договоре не предусмотрено иное условие. При наличии в договоре условия о нераспространении права залога на такие здания и сооружения, в случае обращения взыскания на заложенный земельный участок залогодатель 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 при его продаже с публичных торгов к приобретателю участка переходят права и обязанности, которые в отношении этого лица имел залогодатель.

Залог земельных участков сельскохозяйственного назначения возможен только с одновременным залогом находящихся и возводимых на этом участке зданий и сооружений, принадлежащих собственнику земельного участка.

Не может быть предметом залога имущество, изъятое из оборота. Например, не могут быть предметом залога участки лесного фонда (п. 5 статьи 8 Лесного кодекса); государственный землепользователь не вправе отчуждать, а также сдавать в залог принадлежащее ему право землепользования. Положение части первой настоящего пункта не распространяется на случаи отчуждения права землепользования либо его залога, связанного с отчуждением либо залогом недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, за исключением расположенного на землях особо охраняемых природных территорий. (статья 39 Земельного кодекса РК).

Залог отдельных видов имущества, в частности имущества граждан, на которое не допускается обращение взыскания, может быть законом запрещен или ограничен.

Взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на следующие виды имущества, принадлежащего должнику на праве собственности или являющегося его долей в общей собственности, необходимого для должника и лиц, находящихся на его иждивении:

1. Предметы домашней обстановки, утвари, одежды:
 - а) одежда, обувь, белье, постельные принадлежности, кухонная и столовая утварь, находившиеся в употреблении, за исключением меховой и другой ценной одежды (если имеется иная одежда, способная заменить ее для обеспечения прожиточного минимума), столовых сервизов, предметов, сделанных из драгоценных металлов, а также имеющих художественную ценность;
 - б) мебель, минимально необходимая для должника и членов его семьи (по одной кровати и стулу на каждое лицо, один стол, один шкаф и один сундук на семью);
 - в) все детские принадлежности.
2. Продукты питания в количестве, необходимом для должника и его семьи до нового урожая, хозяйственные постройки и домашний скот в количестве, необходимом для удовлетворения потребностей должника и его семьи, а также корм для скота, если основным занятием должника является сельское хозяйство, а в остальных случаях - продукты питания и деньги на общую сумму в размере, равном или менее минимального размера заработной платы.
3. Топливо, предназначенное для приготовления пищи и отопления жилого помещения семьи.
4. Инвентарь (в том числе пособия и книги), необходимый для продолжения профессиональных занятий должника, за исключением случаев, когда должник приговором суда лишен права заниматься определенной деятельностью или когда инвентарь использовался им для совершения преступления.
5. Транспортные средства, специально предназначенные для передвижения инвалидов.
6. Международные, государственные и иные призы, которыми награжден должник.

Для договора о залоге предусмотрена обязательная письменная форма (п. 2 ст. 307 ГК), несоблюдение которой влечет недействительность договора (п. 3 ст. 307 ГК). Ипотечный договор заключается в письменной форме, подписывается залогодателем и залогодержателем, а также должником, если залогодатель не является должником (вещный поручитель) и подлежит государственной регистрации (п. 1 и 2 ст. 6 Закона об ипотеке). Ипотечный договор подлежит государственной регистрации. Право ипотеки возникает с момента регистрации ипотечного договора. (п. 2 ст. 10 Закона об ипотеке). Порядок регистрации договора ипотеки урегулирован данным Законом и Законом Республики Казахстан от 26 июля 2007 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Следует иметь в виду, что право залога на недвижимое имущество, будучи зарегистрированным в государственном реестре прав на недвижимое имущество, подчиняется принципам ипотечной системы:

- во-первых, принципу специальности, заключающемуся в том, что запись об ипотеке в государственном реестре прав на недвижимое имущество касается строго определенного, конкретного объекта недвижимости;
- во-вторых, принципу обязательности, означающему, что право ипотеки имеет юридическую значимость для всех третьих лиц только после внесения записи о ней в государственный реестр прав на недвижимое имущество;
- в-третьих, принципу гласности (публичности), предполагающему доступность записи об ипотеке в государственном реестре прав на недвижимое имущество всем заинтересованным лицам;
- в-четвертых, принципу достоверности, предполагающему презумпцию правильности и законности записи об ипотеке в государственном реестре прав на недвижимое имущество, которая может быть опровергнута только судом;
- в-пятых, принципу старшинства, заключающемуся в том, что право залога, внесенное в государственный реестр прав на недвижимое имущество ранее другого права залога, является предшествующим залогом, а зарегистрированное позже — последующим залогом. Права предшествующего залогодержателя

подлежат преимущественной реализации по сравнению с правами последующего залогодержателя^[6].

Действующее законодательство не предусматривает возможность оформления залога недвижимости (ипотеки) каким-либо другим документом, кроме договора о залоге.

При отчуждении недвижимого имущества, заложенного по договору ипотеке без согласия залогодержателя или с иным нарушением требований закона или условий договора об ипотеке, залогодатель вправе по своему выбору потребовать либо признания недействительной сделки по отчуждению заложенного имущества либо досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обращения изыскания на заложенное имущество независимо от того, кому оно принадлежит. Приобретатель имущества, заложенного по договору об ипотеке, несет солидарно с должником ответственность за неисполнение обязательства, обеспеченного ипотекой, в пределах стоимости указанного имущества, если будет доказано, что в момент приобретения имущества он знал или должен был знать о том, что имущество отчуждается без согласия залогодержателя либо с иным нарушением требований закона или условий договора об ипотеке. Если заложенное имущество отчуждено с нарушением требований закона или условий договора об ипотеке залогодателем, не являющимся должником по обязательству, обеспеченному ипотекой, то в этом случае наряду должником по обеспеченному ипотекой обязательству солидарную ответственность несут как приобретатель имущества, так и прежний залогодатель.

В содержание залогового отношения входят права и обязанности сторон по страхованию предмета залога и обеспечению его сохранности. Если иное не предусмотрено законом или договором, то в зависимости от того, у кого находится заложенное имущество, залогодатель либо залогодержатель обязаны, во-первых, за счет залогодателя страховать от рисков утраты и повреждения заложенное имущество на полную стоимость (а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного залогом требования, то на сумму не ниже размера требования); во-вторых, принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности заложенного имущества, в том числе для защиты его от посягательств и требований со стороны третьих лиц.

При ипотеке право залогодателя на восстановление предмета залога или его замену может иметь место только при наличии письменного соглашения об этом. Замена недвижимого имущества как предмета залога, по сути дела, означает заключение нового договора об ипотеке по поводу другого недвижимого имущества. Дело в том, что право залога на недвижимое имущество подлежит государственной регистрации. Поэтому запись о регистрации ипотеки в силу принципа специальности может относиться только к конкретному недвижимому имуществу, являющемуся предметом залога.

В случаях, когда имущество, являющееся предметом ипотеки, изымается у залогодателя государством в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (конфискация), ипотека сохраняет силу, а залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обращения взыскания на конфискованное имущество. Данный подход более соответствует принципу равенства всех субъектов гражданского права, исключая привилегированное положение государства в гражданских правоотношениях. Поэтому, если предмет залога — недвижимое имущество — переходит в результате применения конфискации к государству, остается в силе принцип следования права залога за предметом залога^[7].

Заключение

Подводя итог работы можно сделать следующие выводы:

⁶ Плешанова О.П. Эта непонятная ипотека. Просто о сложном. – М., 2001 год. – с. 85-87.

⁷ Горбачева Л.Н. Гражданское право. – М., 2005 год. – с. 269-273.

1. Для обеспечения обязательства стороны могут прибегать к различным способам. Одним из самых распространенных и старейших способом является залог. Он известен еще с времен древнего Рима и широко применяется и сегодня.
2. Залог характеризуется предоставлением кредитору по обеспеченному залогом обязательству (залогодержателю) преимущественного перед другими кредиторами права (за исключениями, установленными законом) на удовлетворение своих требований из стоимости заложенного имущества в случае неисполнения должником этого обязательства.
3. Рассматривая ипотеку, как способ обеспечения исполнения обязательств, можно выделить следующие её характерные черты: во-первых, залог недвижимости выступает в роли инструмента привлечения необходимых для развития производства финансовых ресурсов; во-вторых, ипотека способна обеспечить реализацию имущественных прав на объекты, когда другие формы (например, купля-продажа) в данных конкретных условиях нецелесообразны; в-третьих, создание с помощью ипотеки фиктивного капитала на базе ценной бумаги (закладной).

Список использованной литературы

1. Конституция Республики Казахстан. – Алматы: ТОО «Издательство «НОРМА-К», - 2002. – 42с.
2. Гражданский Кодекс РК. Общая часть.
3. Комментарий к Гражданскому кодексу Казахской ССР / Под ред. Ю.Г. Басина, Р.С. Тазутдинова. - Алма-Ата: Казахстан, 1990. – 688с.
4. Гражданский кодекс Республики Казахстан (Общая часть). Комментарий (постатейный). В двух книгах / Отв. Редакторы: М.К. Сулейменов, Ю.Г. Басин. – Алматы: Жеты Жаргы, 2003.
5. Гражданский процессуальный кодекс Республики Казахстан от 13 июля 1999 г. N 411
6. Горбачева Л.Н. Гражданское право. – М.: Академический проект, Фонд МИР, 2005 год.
7. Плешанова О.П. Эта непонятная ипотека. Просто о сложном. – М.: Статус, 2001 год.
8. Закон Республики Казахстан от 23 декабря 1995 года «Об ипотеке недвижимого имущества»
9. Закон Республики Казахстан от 26 июля 2007 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
10. Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года N 442
11. Лесной кодекс Республики Казахстан от 8 июля 2003 года N 477
12. Закон Республики Казахстан от 21 января 1997 года N 67 «О банкротстве»
13. Закон Республики Казахстан от 17 декабря 1998 года N 321 «О браке и семье».

**Как рассматриваются и решаются случаи Заданий 1 и 2
в Республике Казахстан**

ЗАДАНИЕ 1. Залог здания

АО «А» получил в банке «L» кредит на сумму в эквиваленте 30 000 ам. долл. на 3 года под 12% годовых (договор займа). Для обеспечения возврата основной суммы займа и выплаты процентов было заложено принадлежащее АО «А» здание (здание головного офиса общества) (договор о залоге).

- (1) Какой вид залога, как правило, используется при залоге здания ?
- (2) Кто является стороной в договоре займа и договоре залога соответственно?
- (3) В случае, если собственником здания является физическое лицо г-н «В», являющееся руководителем АО «А», кто является стороной в этих договорах ?
- (4) Договор о залоге был заключен, нотариально удостоверен, и зарегистрирован. А в какой момент договор вступает в силу?
- (5) После заключения договора залога в чьем владении будет находиться здание, АО «А» или банка «L» ?
- (6) Что будет с правом на земельный участок, на котором находится заложенное здание ?
- (7) Какие процедуры необходимо пройти для того, чтобы АО «А» могла продать заложенное здание третьему лицу ?
- (8) По каким способам третье лицо, намеревающееся купить данное здание, может узнать о наличии у него залогового обременения ?

1. При залоге здания используется такой вид залога как ипотека недвижимого имущества.

В соответствии подпунктом 4) статьи 1 Закона от 23 декабря 1995 года «Об ипотеке недвижимого имущества» ипотекой недвижимого имущества (ипотека) является вид залога, при котором заложенное недвижимое имущество или доля в нем остаются во владении и пользовании залогодателя или третьего лица.

Теоретически может быть использован такой вид залога как заклад, при котором заложенное имущество передается залогодателем во владение залогодержателя. Но фактически при залоге недвижимого имущества он не используется.

2. Сторонами договора займа является кредитор (займодавец) и должник (заемщик).

(ст. 715 ГК по договору займа одна сторона (займодавец) передает другой стороне (заемщику) деньги или вещи, определенные родовыми признаками, а заемщик обязуется своевременно возвратить займодателю такую же сумму денег или равное количество вещей того же рода и качества).

В данном случае кредитором (займодателем) выступает банк, должником (заемщиком) является АО «А».

Сторонами договора залога является залогодатель – АО «А» и залогодержатель – банк.

Между тем, в задании оговаривается, что здание, выступающее предметом залога, принадлежит АО «А», тогда как далее определено, что собственником здания является физическое лицо. В этой связи, в первом случае, если здание принадлежит АО «А», то есть, он выступает собственником, заключается двухсторонний договор, где сторонами выступают банк, в качестве залогодержателя, и АО «А» в качестве залогодателя, во втором случае заключается трехсторонний договор, где сторонами выступают залогодатель – физическое лицо г-н В, залогодержатель – Банк и должник

– АО «А» (статья 6 Закона «Об ипотеке недвижимого имущества»).

Так, статья 6 Закона об ипотеке недвижимого имущества устанавливает, что ипотечный договор заключается в письменной форме, подписывается залогодателем и залогодержателем, а также должником, если залогодатель не является должником (вещный поручитель), то есть лицо, изъявившее желание передать свое имущество в обеспечение обязанностей должника.

3. В соответствии со статьей 6 Закона «Об ипотеке недвижимого имущества» ипотечный договор заключается в письменной форме, подписывается залогодателем и залогодержателем, а также должником, если залогодатель не является должником (вещный поручитель).

Ипотечный договор подлежит государственной регистрации. Право ипотеки возникает с момента регистрации ипотечного договора. Данное правовое значение регистрации одинаково применимо ко всем имущественным правам, касающимся недвижимости.

Нотариальное удостоверение ипотечного договора осуществляется по желанию сторон.

Права залогодержателя могут подтверждаться (оформляться) выдачей ипотечного свидетельства.

Статья 12 Закона «Об ипотеке недвижимого имущества» определяет, что ипотечное свидетельство является ордерной ценной бумагой, удостоверяющей право ее законного владельца:

- 1) на получение исполнения по основному обязательству;
- 2) на обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество в целях получения исполнения по основному обязательству.

Ипотечное свидетельство составляется в одном экземпляре и передается залогодержателю.

Статья 14 Закона устанавливает, залогодатель, исполнивший основное обязательство, вправе требовать передачи ему ипотечного свидетельства. Залогодатель, частично исполнивший основное обязательство, вправе требовать отметки на ипотечном свидетельстве об исполнении соответствующей части обязательства, которая производится залогодержателем (владельцем ипотечного свидетельства) по письменному заявлению залогодателя. При передаче ипотечного свидетельства новому владельцу отметка о частичном исполнении производится в обязательном порядке.

Нахождение ипотечного свидетельства у его законного владельца либо отсутствие на ипотечном свидетельстве отметки о частичном исполнении основного обязательства свидетельствует, если не доказано иное, что это обязательство или, соответственно, его часть не исполнены.

Нахождение ипотечного свидетельства у залогодателя свидетельствует, если не доказано иное, что обеспеченное ипотекой обязательство исполнено.

4. В соответствии с подпунктом 4) статьи 1 Закона «Об ипотеке недвижимого имущества» ипотека недвижимого имущества (ипотека) - вид залога, при котором заложенное недвижимое имущество или доля в нем остаются во владении и пользовании залогодателя или третьего лица.

То есть в первом случае, если собственником здания является АО «А» здание остается во владении АО «А», во втором случае, если собственником выступает физическое лицо г-н В, то здание остается в его владении.

5. Статья 77 Земельного кодекса устанавливает:

Не допускается залог всего делимого земельного участка или его части или права землепользования на весь земельный участок или его часть без одновременного залога здания (строения, сооружения), находящегося на предоставляемом в залог земельном участке или на предоставляемой в залог его

части.

Не допускается залог неделимого земельного участка или права землепользования на неделимый земельный участок без одновременного залога находящегося на нем здания (строения, сооружения).

Залог здания (строения, сооружения) без одновременного залога части делимого земельного участка или права землепользования на часть делимого земельного участка, занятого этим зданием (строением, сооружением) и необходимого для его использования, либо без одновременного залога всего неделимого земельного участка или права землепользования на весь неделимый земельный участок, на котором находится здание (строение, сооружение), не допускается.

Исходя из вышеизложенной нормы, следует, что при залоге здания одновременно закладывается и земельный участок, на котором находится здание.

6. В соответствии с требованиями статьи 315 Гражданского кодекса если иное не предусмотрено законодательными актами или договором и не вытекает из существа залога, залогодатель вправе отчуждать предмет залога в собственность, в хозяйственное ведение или в оперативное управление, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу либо иным образом распоряжаться им **только с согласия залогодержателя.**
7. В соответствии со статьей 118 ГК государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней является публичной. Орган, осуществляющий регистрацию, обязан предоставлять информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах любому лицу.

Согласно статье 17 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сведения, раскрывающие информацию о гражданах (персональные данные) и других правообладателях, за исключением данных, идентифицирующих правообладателя (фамилия, имя, отчество и дата рождения физического лица, наименование и регистрационный номер юридического лица), не могут быть предоставлены.

Информация из правового кадастра, а также копии документов, находящиеся в регистрационном деле правового кадастра, должны быть предоставлены регистрирующим органом не позднее трех рабочих дней со дня подачи запроса на получение информации.

Между тем, данная информация согласно Правил предоставления информации из правового кадастра, утвержденные Приказом и.о. Министра юстиции Республики Казахстан от 24 августа 2007 года N 239, предоставляется в течение одного рабочего дня. Отсчет срока предоставления запрашиваемой информации начинается на следующий рабочий день после подачи запроса.

Предоставление информации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется на бесплатной основе.

ЗАДАНИЕ 2. Залог заводского оборудования

АО «А» получил в банке «L» кредит на сумму в эквиваленте 30 000 ам. долл. на 3 года под 12% годовых (договор займа). Для обеспечения возврата основной суммы займа и выплаты процентов было заложено принадлежащее АО «А» оборудование, находящееся на его заводе (договор залога).

- (1) Какой вид залога, как правило, используется при залоге оборудования?
- (2) Кто является стороной в договоре займа и договоре залога соответственно?
- (3) В случае, если собственником оборудования является физическое лицо г-н «В», являющееся руководителем АО «А», кто является стороной в этих договорах ?
- (4) Договор залога был заключен, нотариально удостоверен, и зарегистрирован. А в какой момент договор вступает в силу?
- (5) После заключения договора залога в чьем владении будет находиться оборудование, АО «А» или банка «L» ?

- (6) Какие процедуры необходимо пройти для того, чтобы АО «А» могла продать заложенное здание третьему лицу ?
- (7) По каким способам третье лицо, намеревающееся купить данное оборудование, может узнать о наличии у него залогового обременения ?

1. В соответствии со статьей 303 ГК может использоваться как ипотека - вид залога, при котором заложенное имущество остается во владении и пользовании залогодателя или третьего лица, так и заклад - вид залога, при котором заложенное имущество передается залогодателем во владение залогодержателя.

По характеру имущества, используемого в качестве предмета, выделяется залог вещей и залог имущественных прав. Залог вещей по объему и содержанию полномочий сторон договора о залоге делится на заклад и ипотеку.

В соответствии с указанной нормой под термином «ипотека» понимается не только залог недвижимого имущества, как это принято в правовых системах многих стран, но и залог любого имущества (в том числе и движимого, а также имущественных прав) с оставлением его во владении и пользовании залогодателя. Именно оставление заложенного имущества во владении и пользовании залогодателя и является, в соответствии с ГК, классифицирующим признаком ипотеки как вида залога.

Заклад - вид залога, при котором заложенное имущество передается залогодателем во владение залогодержателя.

Классифицирующим основанием выделения залога является передача предметов залога во владение залогодержателя (заклад и приравненные к нему виды залога).

2. Сторонами займа в обоих случаях будут выступать кредитор (займодавец) – банк, должник (заемщик) – АО «А».

Сторонами залога, если собственник имущества АО «А», залогодатель – АО «А», залогодержатель – банк, во втором случае существует несколько вариантов, может быть заключен трехсторонний договор, где сторонами выступают залогодатель – физическое лицо г-н В, залогодержатель – Банк и должник – АО «А», а также и двухсторонний, где залогодатель - физическое лицо г-н В, а залогодержателем – банк, кроме того, залогодателем может выступить АО «А», имеющий право хозяйственного ведения на это имущество с согласия собственника имущества (статья 305 ГК)

3. Согласно статье 310 ГК договор вступает в силу с момента заключения договора о залоге, это касается как договора ипотеки, так и договора залога, различий нет, поскольку предметом выступает движимое имущество.
4. В зависимости от используемого вида залога, если это ипотека, то во владении АО «А», если заклад, то во владении банка.
5. В соответствии с требованиями статьи 315 Гражданского кодекса если иное не предусмотрено законодательными актами или договором и не вытекает из существа залога, залогодатель вправе отчуждать предмет залога в собственность, в хозяйственное ведение или в оперативное управление, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу либо иным образом распоряжаться им **только с согласия залогодержателя.**
6. В Республике Казахстан отсутствует обязательная регистрация залога движимого имущества, данная регистрация носит добровольный характер, в случае же если имущества было зарегистрировано, статья 18 Закона от 30 июня 1998 г «О регистрации залога движимого имущества» определяет следующее:

Сведения о регистрации залога движимого имущества являются доступными для всех юридических и физических лиц, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Казахстан.

По заявлению любого лица регистрирующий орган обязан предоставить информацию в форме выписки из реестра регистрации залога движимого имущества, которая должна:

содержать указания на то, что сведения о залоге представлены на конец рабочего дня, предшествующего дню выдачи выписки;

быть подписана уполномоченным должностным лицом регистрирующего органа и заверена печатью регистрирующего органа.

В случае отсутствия каких-либо записей о залоге в отношении того или иного движимого имущества выписка должна содержать соответствующее указание на это.

Регистрация залога движимого имущества устанавливает очередность (дату) удовлетворения требования залогодержателя по отношению к требованиям других залогодержателей, претендующих на данное имущество залогодателя, в соответствии с положениями Гражданского кодекса Республики Казахстан и других законодательных актов.

Каждый предшествующий зарегистрированный залогодержатель имеет приоритет при обеспечении исполнения обязательства перед всеми последующими зарегистрированными залогодержателями, а также перед всеми незарегистрированными залогодержателями данного имущества.

При отсутствии регистрации третьи лица могут узнать о наличии залогового обременения у сторон договора.

Примеры судебных дел об оспаривании залогов

Исполнение любого обязательства обеспечивается правом кредитора требовать его исполнения в принудительном порядке или возмещения убытков, вызванных нарушением обязательства. При этом исполнение любого обязательства обеспечивается общей мерой обеспечения исполнения обязательства – имущественной ответственностью должника по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. В то же время в случаях, предусмотренных законодательством или договором, дополнительно к общим мерам обеспечения исполнения обязательства используются особые средства, содействующие исполнению обязательства. Эти средства называются способами обеспечения исполнения обязательства.

Касательно залогов наиболее часто предметом рассмотрения в судах являются споры о действительности, законности договоров залога, а именно третьими лицами оспариваются договора залога, мотивируя тем, что передаче предмета залога в залог нарушены их права на это имущество.

В случае установления залога лицом, не обладающим полномочиями, договор залога будет признан недействительным. Договора о залоге оспариваются в суд путем подачи искового заявления.

К примеру, решением суда по иску А. к Банку договор залога объекта недвижимости был признан недействительным, в связи с тем, что данный договор был заключен без получения согласия истца, тогда как она является сособственником предмета залога, в силу того, что предмет залога является общей совместной собственностью истца и залогодателя Б.

Обстоятельства дела следующие:

Б. получает в банке кредит на 1,0 млн.долл., предоставив в залог объект недвижимости, являющийся общей совместной собственностью с А., при этом было получено соответствующее нотариально заверенное согласие А.

Через некоторое время банком с Б. был заключен новый договор займа на сумму 2,0 млн.долл., с постановкой в залог этого же имущества, однако, согласия А. на заключение нового договора залога получено не было.

По этим основаниям, иск А. был удовлетворен.

Другой пример, ТОО «В» получает кредит в банка в передачей в залог недвижимого имущества с соответствующим земельным участком.

В связи с неисполнением обязательств заемщиком, банк обратился в суд с иском о взыскании задолженности.

ТОО «Г» обратился в суд иском о признании недействительным договором залога, мотивируя тем, что часть земельного участка, на котором расположено оспариваемое здание, является предметом залога по исполнению обязательств перед ним.

В ходе рассмотрения дела было установлено, что действительно часть заложенного объекта расположена на участке, который является предметом залога по обеспечению обязательств перед третьим лицом, а банк при выдаче кредита и заключении договора залога, не проверил надлежащим образом все документы на объект залога.

Таким образом, были нарушены требования ст.309 Гражданского кодекса, которой предусмотрено, что ипотека здания допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору права на земельный участок, на котором находится это здание или сооружение.

Хотелось бы привести пример о приоритетности права залогодержателя перед другими кредиторами в отношении заложенного имущества.

Во исполнение решения суда судебным исполнителем продано определенное

имущество с передачей денег от реализации в пользу Д., однако Е. оспорил действия судебного исполнителя по продаже этого имущества, мотивируя тем, что это имущество является предметом залога по обеспечению исполнения обязательств перед ним. Кредитор, который не является залогодержателем, может обратиться с иском на предмет залога, но только в случае прекращения залога.

В связи с этим, учитывая приоритетность прав залогодержателя по отношению к залоговому имуществу, действия судебного исполнителя были признаны незаконными.

В целом, вопросы залога полностью урегулированы законодательством Республики Казахстан, а возникающие споры являются следствием ненадлежащего исполнения своих обязанностей и реализации прав при заключении сделок о залоге.

Залоговая система в Кыргызской Республике

Закон рассматривает залог как важное средство для юридических лиц и граждан использовать их имущество с целью финансирования своей предпринимательской деятельности. По своей сущности залог является одним из способов обеспечения исполнения обязательств залогодателя: в случае, если залогодатель не исполнит свои обязательства, залогодержатель приобретает преимущественное право перед другими кредиторами получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества. При этом залогом может быть обеспечено исполнение любого действительного по закону обязательства, например займа (банковская ссуда), аренды, купли-продажи, перевозки грузов и др.; и между любыми субъектами - гражданами, юридическими лицами и государством. В качестве залогодателя и залогодержателя могут выступать граждане и юридические лица как Кыргызстана, так и иностранных государств.

Кредитор имея дело с заемщиками, которые не только уклоняются от выплаты кредита, но и препятствуют обращению взыскания на предмет залога. Кредитор не имея другого выбора, вынужден обратиться в суд с иском, разбирательство по которому может затянуться на годы.

Именно на этом вопросе мне и хотелось бы остановиться и провести небольшой анализ действующего Законодательство КР «О залоге» определяющий процедуру обращения взыскания на предмет Залога.

Обращения взыскания на предмет Залога.

Так согласно ст. 55. Закона «О залоге» взыскание на предмет залога для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора), может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства, в частности:

- 1) нарушения срока оплаты обязательства;
- 2) невыполнения должником требований залогодержателя о досрочном исполнении обеспеченного залогом обязательства в случаях, предусмотренных ст.56 Закона «О залоге».

Обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется в порядке, предусмотренном договором о залоге или иным договором, устанавливающим ипотеку в силу закона.

Все основные принципиальные положения содержатся в Гражданском кодексе КР. Вместе с тем в кодексе имеются нормы, отсылающие к специальным законам, регулирующим отдельные виды залога.

Общим правилом, закрепленным ГК КР, регламентирующим порядок обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество, является положение, согласно которому требования залогодержателя удовлетворяются из стоимости такого имущества по решению суда.

Вместе с тем предусмотрен один случай, когда залогодержателем может быть обращено взыскание на заложенное недвижимое имущество без предъявления иска в суд. Удовлетворение требования залогодержателя за счет заложенного недвижимого имущества без обращения в суд допускается на основании нотариально удостоверенного соглашения залогодержателя с залогодателем, заключенного после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет залога.

При этом необходимо акцентировать внимание на двух обстоятельствах.

Первое - это момент заключения соглашения. Данное соглашение будет иметь юридическую силу только, если оно заключено залогодателем и залогодержателем после

возникновения у залогодержателя основания для обращения взыскания, т.е. после того, как должником не соблюдены сроки погашения кредита или процентов за его использование, установленные договором. Из этого можно сделать однозначный вывод, что включение в договор о залоге условия о наделении залогодержателя правом обратиться взыскание на заложенное имущество во внесудебном порядке является противоречащим ГК, а значит ничтожно, как и любое соглашение об этом, если оно заключено до момента нарушения заемщиком условий кредитного договора.

Второе - это форма соглашения, для которой Гражданский кодекс устанавливает требование по обязательному нотариальному удостоверению. Становится очевидным тот факт, что несоблюдение нотариальной формы влечет недействительность такого соглашения, оно также является ничтожным.

Безусловно, в заключении такого соглашения, в соответствии с которым требования залогодержателя удовлетворяются за счет заложенного имущества без обращения в суд, заинтересованы как залогодержатель, так и залогодатель. Залогодержатель получает возможность оперативно удовлетворить свои требования по погашению задолженности заемщика, а залогодатель - избежать судебных издержек.

В сложной ситуации оказывается залогодержатель при несогласии залогодателя заключить соглашение об удовлетворении требований во внесудебном порядке. Единственный способ обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество при этом - решение суда.

В Законе КР "О залоге" дана возможность сторонам предварительно, в момент заключения договора о залоге, закрепить внесудебный порядок обращения взыскания. Во-первых, в Законе, в отличие от Гражданского кодекса, содержит единую процедуру для внесудебного обращения взыскания как на залог в виде недвижимости, так и на залоговое движимое имущество. При этом ст.60 Закона «О залоге» предусматривает два способа внесудебного обращения взыскания:

- на основании нотариально удостоверенного соглашения между залогодержателем и залогодателем;
- на основании исполнительной надписи нотариуса.

Кроме этого в Гражданском кодексе КР, определяющий случаи взыскания залога только на основании решения суда, и исключит обязанность залогодержателя обращаться в суд для взыскания залога, если:

- для заключения договора о залоге требовалось согласие третьего лица;
- залогодатель отсутствует и местонахождение его неизвестно;
- имеет место спор между сторонами.

Оба этих норм, на первый взгляд, должны дать возможность залогодержателю действовать по весьма упрощенной схеме: заключить договор о залоге, а вместе с ним соглашение об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке и при нарушении должником условий кредитного договора реализовать заложенное имущество по очень простой схеме, предусмотренной соглашением.

Но бывают и противоречия, например в Закона "О залоге" с одной стороны, упрощая процедуру внесудебного взыскания, определяя договорные отношения между залогодателем и залогодержателем как основу для последующего решения вопроса без обращения в суд, с другой стороны, лишает залогодержателя возможности, не подавая иска в суд, реализовать предмет залога. На это указывает норма, содержащаяся в п.1 ст.60 Закона "О залоге" и определяющая, что обращение взыскания на предмет залога во внесудебном порядке возможно только при отсутствии спора между сторонами.

Обращение взыскания на предмет залога - крайняя и вынужденная мера, механизм которой должен быть разработан таким образом, что защищал бы не только интересы залогодателя, как это имеет место в настоящее время, но и интересы кредитора.

**Как рассматриваются и решаются случаи Заданий 1 и 2
в Кыргызской Республике**

ЗАДАНИЕ 1. Залог здания

АО «А» получила в банке «L» кредит на сумму в эквиваленте 30 000 ам. долл. на 3 года под 12% годовых (договор займа). Для обеспечения возврата основной суммы займа и выплаты процентов было заложено принадлежащее АО «А» здание (здание головного офиса общества) (договор о залоге).

- 1) При залоге здания (недвижимость), как правило, используется такой подвид «залога с оставлением заложенной вещи у залогодателя» (п. 2 ст. 325 ГК КР) как «ипотека» (ст. 35 Закона КР «О залоге»). В соответствии со ст. 35 Закона КР «О залоге», ипотека - это способ обеспечения исполнения денежного или выраженного в денежной форме обязательства под залог права собственности или иного вещного права на недвижимое имущество или залог, который содержит недвижимое имущество в составе предмета залога, в том числе залог предприятия как имущественного комплекса.
Хотя закон, не запрещает оформление залога недвижимости в других видах залога. Также, любые не запрещенные законом условия, могут быть оговорены в договоре о залоге по усмотрению сторон.
- 2) В данном случае:
 - сторонами в договоре займа (кредитный договор) являются: банк «L» - займодавец (кредитор) и АО «А» – заемщик (ст. 724 и 734 ГК КР).
 - сторонами в договоре залога являются: банк «L» - залогодержатель и физическое лицо г-н «В» - залогодатель (ст. 3 Закона КР «О залоге»)
- 3) Договор о залоге прав на недвижимое имущество считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством Кыргызской Республики о государственной регистрации прав на недвижимое имущество (п. 2 ст. 10 Закона КР «О залоге», п. 5 ст. 328 ГК КР)
- 4) В случае заключения договора залога в виде ипотеки, недвижимое имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании, т.е. у АО «А».
- 5) При залоге здания право залога распространяется на земельный участок, занятый этим объектом и на часть земельного участка, необходимую для его использования (ч. 2 п. 3 ст. 327 ГК КР)
- 6) АО «А» может распоряжаться заложенным имуществом путем продажи, лишь с письменного согласия залогодержателя, и если это право прямо оговаривается в договоре о залоге либо в соглашении об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке, заключенном одновременно с договором о залоге или в последующих соглашениях залогодателя с залогодержателем (п. 1 ст. 15 Закона КР «О залоге»)
- 7) Любое лицо может получить информацию из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество в порядке, установленном Законом Кыргызской

Республики "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество" (п. 2 ст. 22 Закона КР «О залоге»)

ЗАДАНИЕ 2. Залог заводского оборудования

АО «А» получила в банке «L» кредит на сумму в эквиваленте 30 000 ам. долл. на 3 года под 12% годовых (договор займа). Для обеспечения возврата основной суммы займа и выплаты процентов было заложено принадлежащее АО «А» оборудование, находящееся на его заводе (договор о залоге).

- 1) При залоге оборудования, как правило, используется такой вид залога, как «залог с оставлением заложенной вещи у залогодателя» (п. 2 ст. 325 ГК КР, п. 1 ст. 30 Закона КР «О залоге»).

Хотя закон, не запрещает оформления залога движимого имущества в других видах залога. Также, любые не запрещенные законом условия, могут быть оговорены в договоре о залоге по усмотрению сторон.

- 2) В данном случае:
 - сторонами в договоре займа (кредитный договор) являются: банк «L» - займодавец (кредитор) и АО «А» – заемщик (ст. 724 и 734 ГК КР).
 - сторонами в договоре залога являются: банк «L» - залогодержатель и физическое лицо г-н «В» - залогодатель (ст. 3 Закона КР «О залоге»)
- 3) Право залога возникает в отношении имущества, залог которого подлежит регистрации - с момента регистрации договора (п. 5 ст. 328 ГК КР).
- 4) В случае заключения договора залога в виде «залога с оставлением заложенной вещи у залогодателя» оборудование остается у залогодателя в его владении и пользовании, т.е. у АО «А».
- 5) АО «А» может распоряжаться заложенным имуществом путем продажи, лишь с письменного согласия залогодержателя, и если это право прямо оговаривается в договоре о залоге либо в соглашении об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке, заключенном одновременно с договором о залоге или в последующих соглашениях залогодателя с залогодержателем (п. 1 ст. 15 Закона КР «О залоге»)
- 6) Любое лицо может получить информацию из Единого государственного реестра по залогам движимого имущества, уплатив сбор в порядке, установленном нормативными правовыми актами Кыргызской Республики (п. 1 ст. 22 Закона КР «О залоге»)

КАЧКЫНАЛИЕВА Динара
Судья межрайонного суда
по экономическим делам
Чуйской области
Кыргызской Республики

Некоторые моменты, оспариваемые по договорам залога недвижимого имущества

Наиболее типичной является спор, когда акционер обращается с иском о признании недействительным договора залога, заключенного между Акционерным обществом (АО) и кредитной организацией (банком), по основаниям того, что у руководителя АО, заключившего договор, не было полномочий на заключение данного договора залога, поскольку Уставом АО были ограничены полномочия органа юридического лица на совершение сделки.

В частности, Уставом АО было определено, что предоставление в залог основных средств (имущества, принадлежащего АО на праве собственности) является исключительной компетенцией общего собрания акционеров. При заключении договора залога недвижимого имущества АО не было получено согласия акционеров данного АО. В ходе судебного разбирательства судом устанавливается факт ограничения полномочий исполнительного органа АО на заключение договора залога. В случае подтверждения данного факта, данный договор залога по иску акционера общества может быть признан недействительным.

Также могут возникнуть спорные моменты для обращения в суд в следующей ситуации.

Уставом юридического лица могут быть предусмотрены положения о совершении «крупных сделок» с согласия общего собрания акционеров или участников юридического лица. В данном случае, в Уставе общества оговаривается в пределах какой суммы исполнительный орган юридического лица вправе совершать сделки.

В случае, если руководителем юридического лица был заключен договор залога имущества, принадлежащего юридическому лицу, стоимость которого превышает установленную Уставом общества предельную сумму, на которую он вправе совершать сделки, то по иску акционеров или участников юридического лица данная сделка может быть признана судом недействительной.

В качестве примера также можно привести случай, когда заложенное по договору залога имущество является общей совместной собственностью супругов.

Так, супруг или супруга лица, заключившего договор залога о предоставлении в залог имущества, в отношении которого действует режим совместной собственности, вправе оспаривать в судебном порядке договор залога по тем основаниям, что при заключении договора залога у лица, обратившегося в суд не было отобрано в установленном порядке согласия на залог имущества, находящегося в общей совместной собственности супругов. В случае установления судом данного факта, договор залога может быть признан недействительным.

СУЛТОНОВ Кадриддин Рушанович
Главный специалист
Главного управления по законодательству
Министерства юстиции
Республики Таджикистан

Система залога в законодательстве Республики Таджикистан

Институт залога получил первое свое правовое закрепление в законодательстве РТ в Законе РЕ «О залоге» от 20 июля 1994 года. Данный Закон был небольшого объема и не отражал в достаточной степени все проблемы, возникающие при залоге. Эффективность применения законодательства о залоге улучшилось после принятия Гражданского кодекса РТ от 30 июня 1999 года. Все основные принципиальные положения залога содержится непосредственно в Гражданском кодексе Республики Таджикистан (ст.359-387). Вместе с тем, в самом Кодексе имеются нормы, отсылающие к специальным законам, регулирующим отдельные виды залога. Например, Закон Республики Таджикистан «Об ипотеке» и т.п.

Залог в системе законодательства РЕ представляет собой один из способов обеспечения обязательств. В современных условиях залог занимает особое место среди способов обеспечения исполнения гражданско-правовых обязательств. Так как залог обладает несомненными преимуществами среди других способов обеспечения исполнения обязательств. Потому что, во-первых, договор залога имущества обеспечивает наличие и сохранность этого имущества на тот момент, когда должнику придется рассчитываться с кредитором. Причем стоимость заложенного имущества будет возрастать пропорционально уровню инфляции. Во-вторых, залог имущества должника обеспечивает кредитору-залогодержателю возможность удовлетворить свои требования за счет предмета залога преимущественно перед другими кредиторами. В-третьих, реальная опасность потерять имущество в натуре (а предметом залога является, как правило, особо ценное, быстроликвидное имущество) является хорошим стимулом для должника исполнить свои обязательства надлежащим образом.

Основу законодательного регулирования залога в Республике Таджикистан составляет Гражданский кодекс Республики Таджикистан (от 30 июня 1999 года), Закон Республики Таджикистан «О залоге движимого имущества» (от 1 марта 2005 года), Закон Республики Таджикистан «Об ипотеке» (от 20 марта 2008 года) и другие подзаконные нормативно-правовые акты.

Классификация залоговых отношений по действующему законодательству Республики Таджикистан проводится по критерию местонахождения заложенного имущества. В статье 362 Гражданского кодекса Республики Таджикистан выделены следующие виды залога:

- залог в виде ипотеки
- заклад
- залог денежных средств
- залог товаров в обороте
- залог вещей в ломбарде

Ипотека – вид залога, при котором заложенное имущество остается во владении и пользовании залогодателя и третьего лица (ст.362).

Заклад – вид залога, при котором заложенное имущество передается залогодателем во владение залогодержателя (ст.362).

Залог денежных средств – вид залога, который осуществляется только путем передачи их во владение залогодержателю.

Залогом товаров в обороте признается залог товаров с оставлением их у залогодателя и с предоставлением залогодателю права изменить состав и натуральную форму заложенного имущества (товарных запасов, сырья, материалов, полуфабрикатов, готовой продукции т.п.) при условии, что их общая стоимость не становится меньше указанной в договоре о залоге (ст.386).

Залог вещей в ломбарде – это залог принадлежащего гражданам движимого имущества, предназначенного для личного потребления, в обеспечение краткосрочных кредитов. Залогодержателем по таким договорам могут выступать лишь специализированные организации – ломбарды. Для занятия этим видом предпринимательской деятельности ломбарды должны иметь соответствующую лицензию. Заключение договора о залоге вещей в ломбарде удостоверяется выдачей ломбардом залогового билета. Закладываемые вещи во всех случаях должны быть переданы залогодержателю-ломбарду.

Согласно таджикскому законодательству предметом залога могут быть все объекты гражданского права, которые отнесены к имуществу (ст.140 ГК), т.е. вещи, права требования и иное имущество. В соответствии со статьей 360 Гражданского кодекса предметом залога может быть любое имущество, в том числе вещи и имущественные права (требования), за исключением вещей, изъятых из оборота (ст.360 ГК). Для определения того, какое именно имущество может стать предметом залога, ключевое значение имеет его обеспечительная функция. Смысл залога для кредитора сводится к тому, что при нарушении должником обязательства (например, при не возврате полученной ссуды, неуплате перевозки и других расходов по транспортировке) предмет залога продается и из вырученной суммы он получает удовлетворение преимущественно перед другими кредиторами.

В залог может приниматься то, что закон не запрещает продавать. Данное ограничение выражено главным образом в статье 360 Гражданского кодекса, которая содержит указание недопустимости использовать в качестве предмета залога:

- вещей, которые изъяты из гражданского оборота;
- требований, неразрывно связанных с личностью кредитора;
- отдельных видов имущества, залог которых законом запрещен или ограничен;
- имущественных прав требования, уступка которых другому лицу запрещена законом.

Залог возникает на основании закона или договора (договорной залог), заключенного между залогодателем и залогодержателем в соответствии с положениями законодательного акта Республики Таджикистан.

Согласно статьи 370 Гражданского кодекса Республики Таджикистан право залога возникает при наличии одновременно следующих условий:

- договора о залоге;
- обладание залогодателем правом собственности или иным вещным правом на предмет залога, либо иным имущественным правом.

Право залога в отношении залога имущества, которое подлежит передаче залогодержателю, возникает с момента передачи этого имущества, если иное не предусмотрено договором о залоге.

Примером возникновения залога на основании законодательного акта является изъятие для государственных нужд, реквизиция или национализация предмета залога, когда залогодателю предоставляется взамен другое имущество. В этом случае на предоставленное взамен имущество возникает право залога в соответствии со статьей 383 Гражданского кодекса Республики Таджикистан.

А также, законодательством РТ четко предусмотрено понятие оценка стоимости предмета залога, владение, пользование предметом залога и его сохранение, основания обращения взыскания на заложенное имущество, способы реализации заложенного имущества, признание недействительности в случае установления залога лицом, не обладающим полномочиями, обращения взыскания на имущество, на которое установлено залоговое право третьих лиц и т.п.

НЕУСТОЙКА

Неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки

исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков (ч.1 ст.355 ГК РТ)

ЗАДАТОК

Задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения (ч.1 ст.409 ГК РТ).

ЗАЛОГ

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 (ч.1 ст.349 ГК РТ).

БАНКОВСКАЯ ГАРАНТИЯ

В силу гарантии банк, иное кредитное учреждение или страховая организация (гарант) дают по просьбе другого лица (принципала) письменное обязательство уплатить кредитору принципала (бенефициару) в соответствии с условиями даваемого гарантом обязательства денежную сумму по представлении бенефициаром письменного требования о ее уплате (ч.1 ст.397 ГК ТР).

ПОРУЧИТЕЛЬСТВО

По договору поручительства поручитель обязывается перед кредитором другого лица отвечать за исполнение последним его обязательства полностью или в части (ч.1 ст.390 ГК ТР).

В соответствии со статьей 362 ГК РТ залог может быть в виде ипотеки, заклада, залога прав, залога денежных средств и залога вещей в ломбарде.

ИПОТЕКА

Вид залога, при котором заложенное имущество остается во владении и пользовании залогодателя и третьего лица. Предметом ипотеки могут быть предприятия, строения, здания, сооружения, квартиры в многоквартирном доме, космические объекты и другое не изъятое из гражданского оборота имущества. Отделимые плоды могут быть предметом ипотеки только при условии, если они не становятся с момента отделения объектом прав третьего лица.

ЗАЛОГ С ПЕРЕДАЧЕЙ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ

Это вид залога, когда заложенное имущество передается залогодателем во владение залогодержателю в соответствии с договором о залоге (ст.28 Закона Республики Таджикистан «О залоге движимого имущества»). По соглашению залогодержателя с залогодателем предмет заклада может быть оставлен у залогодателя под замком и печатью залогодержателя (твердый залог). Индивидуально определенная вещь может быть оставлена во владении залогодателя с наложением знаков, свидетельствующих о закладе.

ЗАЛОГ ПРАВ

При залоге прав предметом залога являются имущественные права, которые могут быть отчуждены, в частности арендные права на предприятия, строения, здания, сооружения, право на долю в имуществе хозяйственного товарищества, долговые требования, авторские, изобретательские и иные имущественные права.

ЗАЛОГ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

В случае, когда предметом залога является денежный долг, причитающийся залогодателю, залогодатель не обязан, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Республики Таджикистан, уведомлять своего дебитора, что его долг передан в залог.

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.

ЭШБОЕВ Джалолиддин Холбутаевич
Главный специалист
Юридического отдела
Исполнительного аппарата Президента
Республики Таджикистан

Как рассматриваются и решаются случаи Заданий 1 и 2 в Республике Таджикистан

Решение задач 1 и 2 «Залог здания» и «Залог заводского оборудования» основываются таких законах, как Гражданский кодекс, Закон «Об ипотеке», Закон «О залоге движимого имущества» и Закона «О государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него».

Задача «Залог здания» подразумевает решение таких вопросов как виды залога, стороны договора займа и залога, права собственности в случае если владелец является физическое лицо, момент вступления в силу договора, право владения предметом залога, право на земельный участок на котором находится предмет залога, продажа предмета залога третьему лицу, формы выражения залога третьим лицам.

По порядку: **1. Вид залога.**

Согласно ст.ст. 359, 362 Гражданского кодекса «Залог предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества (ипотека) регулируется законом об ипотеке. Общие правила о залоге, содержащиеся в настоящем Кодексе, применяются к ипотеке в случаях, когда настоящим Кодексом или законом об ипотеке не установлены иные правила».

2. Стороны договора займа и залога

В данной задаче согласно ст. 839 ГК РТ Банк «L» является кредитором, а АО «А» - должником.

В случае сторонами договора залога согласно ст. 359 ГК Банк «L» выступает как залогодержатель, а АО «А» - в качестве залогодателя.

3. В случае, если собственник здания физическое лицо - г-н «В» - он же и руководитель АО «А».

Сторонами договора займа согласно ст.839 ГК РТ - Банк «L» является кредитором, а АО «А» - должником.

Сторонами договора залога согласно статьям 359-364 ГК залогодателем права может быть лицо, которому принадлежит закладываемое право. В данном случае Банк «L» выступает как залогодержатель, а Руководитель «В» - как залогодатель.

4. Момент вступления в силу договора о залоге

Согласно ст. 457 ГК договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения и в соответствии с ч.3 ст. 465 ГК договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

5. У кого во владении будет находиться предмет залога?

Согласно ст. 362 ГК и ст. 2 Закона «Об ипотеке» - имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании.

6. Право на земельный участок, на котором находится предмет залога.

При ипотеке предприятия, как имущественного комплекса, согласно ст. 144 ГК, право залога распространяется на все входящее в его состав имущество.

7. Продажа предмета залога третьему лицу.

Имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено залогодателем (АО «А») другому лицу лишь с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке (ст. 23 Закон «Об ипотеке»)

8. Форма выражения залога в адрес третьих лиц (Способы, по которым третьи лица могут узнать об установленном залоге).

Способы, по которым третьи лица могут узнать об установленном залоге согласно ст.29 Закона «О государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него», ст.143 ГК является регистрация недвижимого имущества.

Задача № 2 «Залог заводского оборудования»

При решении данной задачи мы возьмем за основу метод, которым мы воспользовались при решении задачи № 1.

1. Виды залога, которые могут быть установлены в случае залога заводского оборудования:

В первую очередь необходимо уточнить, что заводское оборудование согласно Закона «О залоге движимого имущества» является – движимым имуществом и в данном случае этот вид залога согласно ст.4 данного Закона является залогом движимости.

В данном случае видом залога может быть – Заклад, если заложенное имущество передается залогодателям во владение залогодержателя.

Ответы на вопросы относительно сторон договора, собственников здания и момента вступления в силу договора являются аналогичными с ответами (2,3) на Задачу № 1.

4. Момент вступления в силу договора о залоге

Согласно ст. 457 ГК договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

5. У кого во владении будет находиться предмет залога?

В данной ситуации предмет залога находится у АО «А» .

6. Продажа предмета залога третьему лицу

Согласно ст. 16 Закон РТ «О залоге движимого имущества» залогодатель может распоряжаться заложенным имуществом путем продажи лишь с письменного согласия залогодержателя.

7. Форма выражения залога в адрес третьих лиц (Способы, по которым третьи лица могут узнать об установленном залоге)

Согласно ст. 21 Закона «О залоге движимого имущества» Регистрацию залогов движимого имущества осуществляют Министерство юстиции. Согласно ст. 27 этого Закона сведения в Едином государственном реестре являются открытыми и любое лицо, вправе потребовать от уполномоченного органа выписку из него.

Заключение:

Исходя из последовательности решения задач №1и №2 можно заключить, что таджикским законодательством четко установлены все нормы по залогоу движимого и недвижимого имущества. Несмотря на аналогичность ответов 2,3 и 4 есть четкие различия в других ответах.Это связано с тем, что таджикское законодательство четко разграничило понятие движимого и недвижимого имущество относительно предмета залога, по которым приняты отдельные законы.

**Примеры дел, имеющих отношение к ситуациям Заданий 1 и 2,
и оспоренные моменты**

Залог является одним из самых предпочтительных и наиболее распространенных способов обеспечения исполнения обязательств. Интерес кредитора к залому выражается в том, что в составе имущества должника выделяется определяемая часть, и если впоследствии обязательство окажется нарушенным, предмет залога реализуется, и из полученной суммы кредитор в полном объеме получает удовлетворение своих требований. Залог призван обеспечить получение кредитором той суммы, которая поступила бы к нему в случае надлежащего исполнения обязательств. Его применение создает для кредитора тот же имущественный результат, что и фактическое исполнение. Удовлетворение требований кредитора, обеспеченных залогом, не зависит от финансового положения должника, с которым связана его возможность выплатить неустойку, и успешной деятельности поручителя, что обеспечивает выполнение им обязательств перед кредитором должника. Гражданский Кодекс принятый 1964 года значительно ограничивал применение залога. На практике обязательства предприятий, как правило, обеспечивались только залогом товаров в обороте и переработке. Граждане вправе были закладывать принадлежащие им предметы домашнего потребления и личного пользования. Роль залога возросла в условиях рыночной экономики, и Закон о залоге, принятый 1994 года, существенно расширил сферу его применения, допустил возможность заложить предприятия, сооружения и иное имущество и имущественные права. С 1 января 2000 года отношения, вытекающие из договора залога, регулируются Гражданским Кодексом Республики Таджикистан и другие законы, не противоречащей Гражданским Кодексом Республики Таджикистан.

Залог недвижимого имущества регулируется Законом об ипотеке.

Общие правила Гражданским Кодексом о залоге применяются к договору об ипотеке в случаях, когда Гражданский Кодекс Республики Таджикистан или Законом об ипотеке не установлены иные правила.

В большинстве случаев залог возникает в силу договора. Такие договоры заключаются, в частности, при заключении кредитных договоров с банками.

В договоре о залоге должны быть указаны характеристики, позволяющие индивидуализировать заложенное имущество.

Сущность и предназначение залога заключается в том, что при его помощи обеспечивается преимущественное перед другими кредиторами право залогодержателя на удовлетворение его требований из стоимости заложенного имущества.

Удовлетворение требований залогодержателя за счет заложенного имущества путем обращения на него взыскания зависит от неисполнения залогодателем (должником) своих обязательств. Однако неисполнение или ненадлежащее исполнение должником своих обязательств сами по себе не могут послужить основанием для возникновения у залогодержателя права на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества. При этом необходимо, чтобы неисполнение или ненадлежащее исполнение должником обязательств произошло в силу обстоятельств, связанных с самим должником.

Если же неисполнение или ненадлежащее исполнение залогодателем (должником) своего обязательства будут связаны с обстоятельствами, за которое должник не может нести ответственность, то у залогодержателя не возникает права на удовлетворение своих требований за счет заложенного должником имущества. Например, если причиной неисполнения и ненадлежащего исполнения должником (залогодателем) обязательства послужила непреодолимая сила.

Согласно требованию части 2 ст. 377 ГК РТ в обращении взыскания на заложенное имущество может быть отказано ввиду незначительности допущенного должником нарушения обеспеченного залогом обязательства и явной несоразмерности вследствие

этого размера требования залогодержателя стоимости заложенного имущества.

К примеру, если по договору банковского кредита залогодатель на сумму кредита построил дом, а к моменту окончания срока действия кредитного договора не погасил оставшуюся кредитную задолженность в размере 0,1%, то ввиду незначительности суммы долга в обращении взыскания на дом может быть отказано.

Гражданский Кодекс устанавливает различный порядок обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество. По общему правилу, когда исполнение обязательства обеспечивается залогом недвижимости (строениями, жилыми помещениями и т.д.) требование кредитора-залогодержателя удовлетворяются из стоимости заложенного имущества по решению суда.

Суд, установив факт неисполнения основного обязательства, дает разрешение на реализацию предмета залога и удовлетворение требований кредитора из его стоимости.

Обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество по исполнительной надписи нотариуса запрещено.

Гражданский Кодекс предусмотрел исключение из этого общего правила. Разрешается внесудебная реализация заложенной недвижимости в том случае, если после наступления момента неисполнения обеспеченного залогом обязательства, стороны заключили соглашение о внесудебной реализации предмета залога и это соглашение нотариально удостоверено. Данное соглашение, заключенное до момента возникновения основания обратиться взыскание на предмет залога, юридической силы не имеет и не дает право реализовать предмет залога без обращения в суд. Если соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенную недвижимость нарушает права и интересы одной из сторон (например, неправильно определена начальная цена предмета залога), заинтересованная сторона может обжаловать его в судебном порядке.

Реализация заложенного имущества должна производиться только путем продажи с публичных торгов, другие способы реализации заложенного имущества ГК РФ не предусмотрены.

Согласно ч. 2 ст. 379 ГК РФ залогодателю предоставлено право просить суд об отсрочке продажи имущества, когда она производится по решению суда. Суд может отсрочить продажу заложенного имущества на срок до одного года. Однако такая отсрочка не влияет на права и обязанности сторон по основному обязательству, и если за время отсрочки залогодержателю будут причинены убытки, связанные с неисполнением основного обязательства, или возрастет сумма неустойки по нему, то по окончании отсрочки продажи заложенного имущества залогодатель будет возмещать в полном объеме все возникшие за это время убытки из суммы реализованного заложенного имущества.

У меня на практике было такой иск, банк подал иск к частному предпринимателю о взыскании долга в размере 51 445 доллары США, из них 45 000 доллар основной долг, проценты 3 745,0 доллара и 2 700 доллара пеня от заложенное имущество. Выслушав мнение представителя истца и ответчика на судебном процессе, изучив все материалы дело, Суд удовлетворил иск в полном объеме, и по просьбе залогодателя в обращении взыскания на заложенное имущество отсрочил его продажу с публичных торгов на срок до шести месяцев.

Если обращение взыскания на заложенное имущество производится по решению суда, то начальную стартовую цену устанавливает суд. Если реализация имущества будет производиться в ином порядке, например, по соглашению сторон, утвержденному нотариусом, то стартовая цена устанавливается по соглашению между залогодателем и залогодержателем. Даже если при заключении договора залога стороны оценили заложенное имущество, то при обращении взыскания на него вышеуказанные лица могут установить иную начальную продажную цену, с которой будут начинаться торги, однако предполагается, что в любом случае начальная стартовая цена реализуемого имущества не должна быть ниже размера основного обязательства, обеспеченного залогом.

При этом на торгах должно действовать обязательное для публичных торгов правило, согласно которому заложенное имущество продается лицу, предложившему за это имущество наивысшую цену.

Если торги по реализации заложенного имущества не состоялись, то залогодержатель имеет право по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество и в счет покупной цены зачесть свои требования по основному обязательству, обеспеченному этим заложенным имуществом. Такое соглашение между залогодателем и залогодержателем будет совершено по правилам, установленным для оформления договора купли-продажи.

Из смысла ст. 379 ГК РТ вытекает, что участвовать в торги залогодержатель не в праве. Приобрести заложенное имущество без проведения торгов он может в том случае, если первичные торги не состоялись. Однако если залогодержатель не воспользовался этим правом, то будут проводиться повторные торги, и в случае объявления их несостоявшимися, залогодержателю предоставлено право оставить предмет залога за собой с оценкой стоимости не более чем на 10% ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

Вполне возможно, что суммы, вырученной при продаже на торгах заложенного имущества, будет недостаточно для погашения всех законных требований залогодержателя, в таком случае последний вправе обратиться с иском на иное имущество должника.

В случае, если сумма, вырученная от продажи заложенного имущества, будет превышать размер обязательства, обеспеченного залогом, то разница должна быть возвращена залогодателю за вычетом всех расходов, связанных с реализацией заложенного имущества.

Залогодателем может быть как сам должник по основному обеспеченному залогом обязательству, так и третье лицо, не участвующее в этом обязательстве. Третьим лицом может быть любое лицо, изъявившее желание передать свое имущество в обеспечение обязательства должника. При этом договор залога с кредитором заключает не сам должник, а это третье лицо. Указанные лица имеют право обратиться с заявлением в суд о прекращении обращения взыскания на заложенное имущество и его реализацию в случаях, если обязательство, обеспеченное залогом, будет исполнено до продажи предмета залога. Прекращение обращения взыскания может быть произведено путем обращения залогодателя в суд.

Прекращение реализации заложенного имущества может также произойти на торгах по заявлению залогодателя до объявления имущества проданным.

И в том, и в другом случае залогодатель должен представить в вышеназванные органы доказательства выполнения обязательств, обеспеченных залогом.

Стороны залоговых правоотношений не могут в своем соглашении ограничивать залогодателя в этом праве, и даже если эти ограничения указаны в договоре, такое указание является ничтожным.

О системе залога в Республике Узбекистан.

Определение залогового права (и способа обеспечения исполнения обязательств): Залогом считается передача одним лицом другому имущества 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).

По смыслу законодательства, залогом может быть обеспечено любое действительное по закону обязательство.

Законы, которые касаются залоговых прав (и способов обеспечения обязательств): Гражданский кодекс Республики Узбекистан, Законы Республики Узбекистан "О залоге", "Об ипотеке", «О несостоятельности (банкротстве)», «Об исполнении судебных актов и актов иных органов».

Виды залога (и способов обеспечения обязательств): Залог может выступать в виде залога, ипотеки, а также залога права.

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.

Ипотекой признается залог, предметом которого является недвижимое имущество.

Имущество, на которое установлена ипотека, не передается залогодержателю.

В соответствии с частью четвертой статьи 272 ГК 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.

Предмет залога: Какие существуют вещные или имущественные права, которые являются объектом 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 принадлежности 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.

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.

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.

Оценка стоимости предмета залога. Когда, кто и каким способом оценивает стоимость предмета залога. Оценка предмета залога осуществляется по соглашению между залогодателем и залогодержателем или путем проведения оценки предмета залога в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Виды закладываемых прав. Какие виды прав могут быть заложены? Какие права не могут быть заложены? – В соответствии со ст. 165 ГК РУз., вещными правами, наряду с правом собственности, в частности, являются: право хозяйственного ведения и право оперативного управления; право пожизненного наследуемого владения земельным участком; право постоянного владения и пользования земельным участком; сервитуты.

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.

В части имущественных прав, необходимо отметить, что в соответствии со ст. 24 Земельного Кодекса Республики Узбекистан для получения кредитов право аренды земельного участка может быть передано в залог.

Арендатор вправе передавать свои арендные права на земельный участок в залог без согласия арендодателя только в случаях, когда это предусмотрено законом или договором аренды.

Ст. 39 Земельного Кодекса Республики Узбекистан указывает, что землевладелец-гражданин для получения кредитов может передавать в залог право пожизненного наследуемого владения земельным участком, в том числе приобретенное на аукционной основе, для ведения дехканского хозяйства, индивидуального жилищного

строительства.

Владение, пользование предметом залога и его сохранение. Кто вправе владеть и пользоваться предметом залога после установления на него залога? В случае различий в зависимости от вида залога, просьба дать пояснения по каждому случаю.

— Условия владения, пользования предметом залога и его сохранение, регулируются договором.

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 (часть первая статьи 271 ГК).

В случаях, когда залогодателем является заемщик в основном обязательстве, условия о существе, размере и сроках исполнения обязательства, обеспеченного залогом, следует признавать согласованными, если в договоре залога имеется отсылка к договору, регулиющему основное обязательство и содержащему соответствующие условия.

При отсутствии в договоре о залоге сведений, индивидуально определяющих заложенное имущество, такой договор не может считаться заключенным.

Ипотекой признается залог, предметом которого является недвижимое имущество.

Имущество, на которое установлена ипотека, не передается залогодержателю.

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.

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 залогам: незавершенного строительства 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.

В то же время, залогом признается залог, при котором заложенное имущество передается от залогодателя в ведение залогодержателя.

Основания возникновения залога: Существуют ли случаи, когда залог возникает не на основании договора между договаривающимися сторонами, а на основании закона? Если такие случаи имеются, просьба указать название законов и касающиеся тексты статей, которые являются основанием для возникновения таких случаев.

— 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. В качестве примера можно привести положения, установленные ст. 421 ГК РФ (последний абзац), согласно которой с момента передачи товара покупателю и

до его полной оплаты товар, проданный в кредит, признается находящимся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем его обязательства по оплате товара.

Требования, позволяющие применение установленных между сторонами правоотношений в отношении третьего лица: Какие требования необходимы для того, что бы можно было признать установленные залоговые правоотношения со стороны должников, прочих кредиторов? - 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 (часть первая статьи 284 ГК).

При этом правопреемник несет обязанности залогодателя, если соглашением с залогодержателем не установлено иное.

При переходе имущества залогодателя к нескольким лицам, каждый из правопреемников отвечает по залоговым обязательствам в том объеме, в каком к нему перешло заложенное имущество.

Основания обращения взыскания на заложенное имущество: При каких обстоятельствах возникает право обращения взыскания на заложенное имущество и реализации заложенного имущества? - В силу залога кредитор (залогодержатель) имеет право, в случае неисполнения должником обеспеченных залогом обязательств, получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами.

Всякие соглашения, предусматривающие возможность передачи имущества, являющегося предметом залога, в собственность залогодержателя, являются ничтожными, за исключением случаев предусмотренных законодательством, а также тех соглашений, которые могут быть квалифицированы как отступное или новация обеспеченного залогом обязательства (статьи 342, 347 ГК).

Обращение взыскания на предмет залога, за исключением залога недвижимого имущества, по требованию залогодержателя производится по решению суда либо без обращения в суд на основании нотариально удостоверенного соглашения залогодержателя с залогодателем, заключенного после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет залога, и не может быть осуществлено на основании исполнительной надписи нотариуса.

Ипотечодержатель 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 ипотечодателя с ипотечодержателем после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки, за исключением случаев, когда удовлетворение требований ипотечодержателя допускается только в судебном порядке.

Способы реализации заложенного имущества: Какие требуются способы для реализации заложенного имущества? - 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 взыскание 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.

Требование 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.

Реализация (продажа) заложенного имущества, на которое в соответствии со статьей 26 Закона о залоге 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.

Также, основаниями прекращения залога являются: - прекращение обеспеченного залогом обязательства; - требование залогодателя о прекращении залога при наличии оснований, предусмотренных частью третьей статьи 274 ГК; - гибель заложенной вещи или прекращение заложенного права, если залогодатель не воспользовался правом, предусмотренным частью второй статьи 276 ГК; - продажа с публичных торгов заложенного имущества, а также в случае, когда его реализация оказалась невозможной (пункт 4 части первой статьи 283 ГК).

Вместе с тем, залог может быть прекращен и по иным основаниям. В частности: - в связи с расторжением договора залога; - в связи с изъятием у залогодержателя предмета залога в виде предмета преступления или иного правонарушения за совершение преступления или иного правонарушения; - в связи с переводом на другое лицо долга по обязательству, обеспеченному залогом, при условии, что залогодатель не дал кредитной

организации согласия отвечать за нового заемщика; - при завершении процедуры реализации заложенного имущества в порядке внесудебного обращения взыскания на заложенное имущество и другие.

Как рассматриваются и решаются случаи Заданий 1 и 2 в Республике Узбекистан

В процессе деятельности банки сталкиваются с совокупностью различных видов риска, отличающихся между собой местом и временем возникновения, внешними и внутренними факторами, влияющими на их уровень, и следовательно, на способы их анализа и методы описания. Все виды рисков взаимосвязаны и оказывают воздействие на деятельность банков.

Так как основную часть прибыли банк получает от своих ссудных операций, то становится очевидным важность минимизации именно кредитного риска, то есть риска неплатежа по ссуде, в процессе взаимодействия банка и клиента. Как правило, именно непогашение ссуд заемщиками приносит банкам крупные убытки и служит одной из наиболее частых причин банкротств кредитных учреждений.

Сейчас, в условиях мирового финансового кризиса, низкого уровня договорной дисциплины, ненадежности контрагентов все больше необходимо развивать, рассматривать и применять на практике различные способы обеспечения исполнения обязательств.

Обеспечение возврата кредита - это сложная целенаправленная деятельность банка, включающая в себя систему организационных, экономических и правовых мер, составляющих особый механизм, определяющий способы выдачи ссуд, источники, сроки и способы их погашения, документацию, обеспечивающую возврат ссуд.

Основным параметром кредитоспособности является предлагаемое обеспечение. Все способы обеспечения исполнения обязательств можно условно разделить на договорные, финансово-гарантийные и вещные.

К договорным относят неустойку, представляющую собой денежную сумму, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения (ненадлежащего) обязательств.

Очевидно, что при отсутствии денежных средств для погашения основного обязательства, заемщик также не уплатит и неустойку.

В качестве финансово-гарантийных способов обеспечения обязательств рассматривается банковская гарантия и поручительство. В этом случае третье лицо, выступающее в качестве гаранта должника, обязуется при неисполнении последним своих обязательств уплатить за него кредитору. Недостатком этих способов является возможность несостоятельности самого гаранта.

Наиболее надежными представляются вещные способы обеспечения обязательств, к которым относится и залог. Этот способ заключается в выделении для обеспечения обязательства определенного имущества должника или третьего лица и установлении на это имущество определенных прав.

Итак, залог - один из важнейших инструментов рыночной экономики, надежный способ правовой защиты интересов кредитора.

В то время, когда в стране развиваются различные формы собственности, правовые отношения, связанные с залогом, также имеют важное значение в социальной жизни. В частности, выделяемые для юридических и физических лиц кредиты для развития предпринимательства, производства, строительства или покупки современных оборудования и технологии, различных услуг и сервиса способствуют расширению масштаба работ в банковских учреждениях, нотариальных конторах, регистрирующих органах по оформлению залоговых, ипотечных договоров.

В настоящей работе с помощью **Заданий 1 и 2** приводимые далее, рассматривается один способ обеспечения исполнения обязательств – залог. Объектом доклада являются правовые и экономические отношения между банком как кредитором и клиентом как

заемщиком (залогодателем) по поводу их договорных отношений.

Целью работы является выяснить пути **решения случаев Заданий 1 и 2 в Узбекистане, т.е. залог здания (залог недвижимого имущества) и залог оборудования (залог движимого имущества).**

Данный доклад подготовлен на основе анализа нормативных и законодательных актов Республики Узбекистан.

Итак, рассмотрим, как решаются **Задания 1 и 2.**

Задание 1. Залог здания

АО «А» получило в банке «L» кредит на сумму в эквиваленте 30 000 долл.США на 3 года под 12% годовых (**договор займа**). Для обеспечения возврата основной суммы займа и выплаты процентов было заложено принадлежащее АО «А» здание (здание головного офиса общества) (**договор о залоге**).

- (1) Какой вид залога, как правило, используется при залоге здания?
- (2) Кто является стороной в договоре займа и договоре залога соответственно?
В случае, если собственником здания является физическое лицо г-н «В», являющееся руководителем АО «А», кто является стороной в этих договорах?
- (3) Договор о залоге был заключен, нотариально удостоверен, и зарегистрирован. А в какой момент договор вступает в силу?
- (4) После заключения договора залога в чьем владении будет находиться здание, АО «А» или банка «L»?
- (5) Что будет с правом на земельный участок, на котором находится заложенное здание?
- (6) Какие процедуры необходимо пройти для того, чтобы АО «А» могло продать заложенное здание третьему лицу?
- (7) По каким способам третье лицо, намеревающееся купить данное здание, может узнать о наличии у него залогового обременения?

1. После предоставления банку необходимых документов, т.е. кредитного пакета, в соответствии с главой 41 Гражданского кодекса Республики Узбекистан, АО «А» и банк «L» заключили между собой договор займа на сумму в эквиваленте 30 000 долл.США с условием возврата суммы основного долга в течение трех лет с оплатой процентов в размере 12% годовых.

Обеспечением возвратности кредита по договору займа АО «А» и банк «L» также заключили договор о залоге недвижимого имущества, т.е. заложено принадлежащее АО «А» здание головного офиса акционерного общества.

В соответствии с частью третьей статьи 265 Гражданского кодекса Республики Узбекистан и со статьей 57 Закона Республики Узбекистан «Об ипотеке» предоставление недвижимого имущества под залог является ипотекой, а заключенный между АО «А» и банком «L» договор залога является договором ипотеки. В данной ситуации сторонами в соответствии с законодательством установлен такой вид залога как ипотека.

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 причитающихся ему процентов за пользование кредитом (заемными средствами).

2. АО «А» являющийся должником – заемщиком и банк «L» являющийся кредитором-займодавцем согласно договору займа (кредитного договора) являются ипотекодателем – залогодателем и ипотекодержателем – залогодержателем по договору об ипотеке соответственно.

Залогодателем может быть как должник по договору займа, так и любое третье

лицо (ч. вторая ст.8 Закона РУз «О залоге»). В случае, если собственником здания является физическое лицо г-н «В», являющееся руководителем АО «А», то он является «ипотекодатель-залогодателем», АО «А» должником, а банк «L» - ипотекодержателем по договору об ипотеке.

В любом случае залогодатель-ипотекодатель должен обладать законными правами на предмет залога (право собственности, право хозяйственного ведения, право аренды). Существенными, то есть обязательными условиями любого договора залога являются 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.

По данному случаю, необходимо отметить, что недвижимое имущество передаваемое в залог является частной собственностью физического лица г-на «В» и не является имуществом акционерного общества, т.е. не передано в качестве вклада в уставный капитал акционерного общества. В связи с этим руководитель акционерного общества г-н «В» выступает в качестве залогодателя самостоятельно, как собственника заложенного имущества.

Согласно с частью первой статьи 58 Гражданского кодекса Республики Узбекистан хозяйственными товариществами и обществами признаются коммерческие организации с разделенным на доли (вклады) или на акции учредителей (участников) уставным фондом (уставным капиталом). Имущество, созданное за счет вкладов учредителей (участников) или приобретения ими акций, а также произведенное и приобретенное хозяйственным товариществом или обществом в процессе его деятельности, принадлежит ему на праве собственности.

В случаях, когда залогодателем является заемщик в основном обязательстве, условия о существе, размере и сроках исполнения обязательства, обеспеченного залогом, следует признавать согласованными, если в договоре залога имеется отсылка к договору, регулиющему основное обязательство и содержащему соответствующие условия. При отсутствии в договоре сведений, индивидуально определяющих заложенное имущество, такой договор не может считаться заключенным.

3. В соответствии со статьями 84, 111, 366 ГК РУз и частью второй статьи 12 Закона Республики Узбекистан «Об ипотеке» договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации. Согласно пункту 3 Инструкции о порядке государственной регистрации зданий и сооружений, зарегистрированной Министерством юстиции Республики Узбекистан за №387 от 07.01.1998г., государственная регистрация зданий и сооружений и сделок с ними в части договоров залога осуществляется органами Министерства юстиции.

Согласно пункту 2 Постановления Кабинета Министров РУз от 02.06.1997г. №278 ведение государственного кадастра недвижимости и сделок с ней возложено на управления по земельным ресурсам и госкадастра по месту нахождения недвижимости.

Залоговый договор составляется в письменной форме, заверяется в нотариальном порядке. В ряде случаев для действительности залоговой сделки необходимо произвести регистрацию договора залога, если предмет залога подлежит государственной регистрации. Договор залога регистрируется в том же органе, который регистрирует само заложенное имущество.

Регистрация договора о залоге имеет большое значение с точки зрения защиты интересов последующих Залогодержателей либо приобретателей уже однажды заложенного имущества. Государственная регистрация необходима для наиболее полной информации об обремененности имущества.

4. В соответствии с частью первой статьи 269 Гражданского кодекса Республики Узбекистан и частью второй статьи 4 Закона Республики Узбекистан «Об ипотеке» имущество, на которое установлена ипотека, остается во владении и пользовании ипотекодателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

Ипотекодатель вправе владеть и пользоваться предметом ипотеки в соответствии

с его целевым назначением.

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.

5. Согласно статье 22 Земельного кодекса Республики Узбекистан при переходе права собственности, права хозяйственного ведения или права оперативного управления на предприятие, здание, сооружение или иную недвижимость вместе с этими объектами переходит и право владения и постоянного пользования земельным участком, занятым указанными объектами и необходимым для их использования.

Переход права владения и постоянного пользования земельным участком, занятым предприятием, зданием, сооружением или иной недвижимостью, оформляется путем внесения данных о новом землевладельце или землепользователе в земельно-кадастровую книгу района, города на основании соответствующих договоров, решений собственников или уполномоченных ими органов и лиц и выдачей им государственных актов на право постоянного владения, постоянного пользования либо пожизненного наследуемого владения земельным участком.

Вместе с тем в соответствии с частью четвертой статьи 272 Гражданского кодекса Республики Узбекистан 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.

Касательно имущественных прав, можно отметить, что согласно ст. 24 Земельного кодекса Республики Узбекистан для получения кредитов право Арендатора на аренду земельного участка может быть передано в залог. Арендатор вправе передавать свои арендные права на земельный участок в залог без согласия арендодателя только в случаях, когда это предусмотрено законом или договором аренды.

6. В соответствии с абзацем третьим части третьей статьи 21 Закона Республики Узбекистан «О залоге» при залоге с оставлением заложенного имущества у залогодателя, ипотеке, залогодатель вправе отчуждать предмет залога, сдавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу либо иным образом распоряжаться им только с согласия залогодержателя.

Следует отметить, что Законом Республики Узбекистан «Об ипотеке» самовольная реализация залогодателем заложенного недвижимого имущества не предусмотрено. Такая продажа законом не запрещена, хотя на практике, как правило, в договоре о залоге указывается обязанность уведомления другой стороны об этом.

Для того, что бы заложенное здание от залогодателя могло на возмездной основе перейти к третьему лицу путем заключения договора купли-продажи требуется обязательное согласие залогодержателя, который вправе указать свои условия залогодателю и третьему лицу, намеривающему приобрести имущество, для заключения самого договора отчуждения имущества.

7. Третье лицо, намеревающееся купить данное здание, может узнать о наличии у него

залогового обременения следующим образом. В соответствии со статьей 13 Закона Республики Узбекистан «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. На практике обычно сведения о наличии залогового обременения на недвижимое имущество предоставляются безвозмездно соответствующими управлениями Госкомземгеодезкадастра РУз.

Также лицо намеревающееся купить здание может узнать о том, что это здание обременено залогом путем ознакомления с объявлениями о выставлении указанного здания на публичные торги в периодических печатных изданиях.

Задание 2. Залог заводского оборудования

АО «А» получило в банке «L» кредит на сумму в эквиваленте 30 000 ам. долл. на 3 года под 12% годовых (**договор займа**). Для обеспечения возврата основной суммы займа и выплаты процентов было заложено принадлежащее АО «А» оборудование, находящееся на его заводе (**договор о залоге**).

- (1) Какой вид залога, как правило, используется при залоге оборудования?
- (2) Кто является стороной в договоре займа и договоре залога соответственно?
В случае, если собственником оборудования является физическое лицо г-н «В», являющееся руководителем АО «А», кто является стороной в этих договорах?
- (3) Договор о залоге был заключен, нотариально удостоверен, и зарегистрирован. А в какой момент договор вступает в силу?
- (4) После заключения договора залога в чьем владении будет находиться оборудование, АО «А» или банка «L»?
- (5) Какие процедуры необходимо пройти для того, чтобы АО «А» могло продать заложенное оборудование третьему лицу?
- (6) По каким способам третье лицо, намеревающееся купить данное оборудование, может узнать о наличии у него залогового обременения?

1. Залог оборудования является обычным залогом движимого имущества, и в нем должны быть указаны те же сведения, что и в любом договоре такого типа. В договоре указывается номера, марки и другие отличительные признаки закладываемого оборудования, иначе договор может быть признан недействительным.

При залоге заводского оборудования на практике обычно используется один из разновидностей залога, как залог движимого имущества. В данной ситуации залог заводского оборудования не подпадает ни в один из видов залога (ипотека, заклад, залог права), установленной действующим законодательством Республики Узбекистан. Поскольку данная сделка не подпадает ни в видов залога, в этой ситуации необходимо руководствоваться со статьей 36 Закона Руз «О залоге», т.е. залог с оставлением предмета залога у залогодателя.

2. Договор о залоге оборудования составляется в письменной форме. АО «А» являющийся должником – заемщиком и банк «L» являющийся кредитором-займодавцем согласно кредитному договору являются залогодателем и залогодержателем по договору о залоге оборудования соответственно.

Залогодателем может быть как должник по договору займа, так и любое третье лицо (ч. вторая ст.8 Закона РУз «О залоге»). По данному случаю, необходимо отметить, что имущество передаваемый в залог является частной собственностью физического лица г-на «В» и не является имуществом акционерного общества, т.е. не передано в качестве вклада в уставный капитал акционерного общества. В связи с этим руководитель акционерного общества г-н «В» должен выступить в качестве залогодателя самостоятельно, как собственника заложенного имущества.

3. Залоговый договор составляется в письменной форме, заверяется в нотариальном порядке. В соответствии со статьей 11 Закона Республики Узбекистан «О залоге» договор о залоге в обеспечение обязательств по договору, который должен быть

нотариально удостоверен, подлежат нотариальному удостоверению и вступает в силу с момента нотариального удостоверения, а при обязательной регистрации договора - с момента его регистрации.

В соответствии со статьей 357 Гражданского кодекса Республики Узбекистан договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

Известны две разновидности письменной формы договора - простая письменная и нотариальная, а в ряде случаев кроме нотариального удостоверения договора требуется государственная регистрация. Если основное обязательство, обеспеченное залогом, оформлено договором, который подлежит нотариальному удостоверению, то и договор о залоге должен быть нотариально удостоверен.

4. Заложное оборудование на практике обычно остается во владении и пользовании залогодателя, т.е. у АО «А», если иное не предусмотрено договором о залоге.
5. Законом Республики Узбекистан «О залоге» не предусмотрена самовольная реализация залогодателем заложенного имущества третьим лицам. Исходя из делового оборота, реализация предмета залога третьим лицам, возможно только с получением согласия залогодержателя. Такая продажа законом не запрещена, хотя на практике, как правило, в договоре о залоге обычно указывается обязанность уведомления другой стороны об этом.

В соответствии с абзацем третьим части третьей статьи 21 Закона Республики Узбекистан «О залоге» при залоге с оставлением заложенного имущества у залогодателя, ипотеке, залогодатель вправе отчуждать предмет залога, сдавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу либо иным образом распоряжаться им только с согласия залогодержателя.

Хотя на практике такая продажа законодательством не запрещена, как правило, в договоре о залоге указывается обязанность уведомления другой стороны об этом.

Для того, что бы заложенное оборудование от залогодателя могло на возмездной основе перейти к третьему лицу путем заключения договора купли-продажи требуется обязательное согласие залогодержателя, который вправе указать свои условия залогодателю и третьему лицу, намеривающему приобрести имущество, для заключения самого договора отчуждения имущества.

6. Лицо намеревающееся купить оборудование может узнать о том, что это оборудование обременено залогом путем ознакомления с проектом договора купли-продажи, где продавец гарантирует, что объект продажи не обременен залогом или указывает на то, что получил согласие залогодержателя на реализацию заложенного имущества. Если указанные условия в проекте договора купли-продажи не оговорены, либо эти гарантии не соответствуют реальности, то сделка считается недействительной, потому что в данном случае нарушаются права залогодержателя. Вместе с тем, что ведения учётов договоров о залоге оборудования, а также государственная регистрация права собственности на оборудование законодательством не предусмотрена. Следовательно договор залога оборудования государственной регистрации не подлежит, сведения о наличии залогового обеспечения на производственное оборудование может предоставить только сам залогодатель.

В соответствии со статьей 114 Гражданского кодекса Республики Узбекистан недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Более того, согласно статье 116 Гражданского кодекса Республики Узбекистан сделка, содержание которой не соответствует требованиям законодательства, а также

совершенная с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности, ничтожна. К такой сделке применяются правила, предусмотренные частью второй статьи 114 настоящего Кодекса.

В заключении можно отметить, что проблема обеспечения исполнения обязательств очень актуальна в настоящее время, и в частности, залог призван обеспечить получение кредитором той самой суммы, которая поступила бы к нему в случае надлежащего исполнения обязательств. Его применение создает для кредитора тот же имущественный результат, что и фактическое исполнение. Поэтому применение залога повышает реальный характер исполнения обязательств.

Договор об ипотеке всегда должен быть зарегистрирован в установленном законодательством порядке в отличие от договора залога.

Залог может обеспечивать любое гражданско-правовое обязательство, однако основной сферой применения залога всегда было обеспечение выдачи кредитов.

Следует отметить, что главная проблема залога оборудования состоит не в отсутствии информации, а в отсутствии регистрации договоров о залоге оборудования. Пользуясь этим, некоторые недобросовестные заемщики-залогодатели не раз продавали заложенную в банках технику, закладывали ее по нескольку раз в разных банках. В результате покупатели честно уплачивали деньги, а после, по судебному решению или в досудебном порядке, банк забирал причитающийся ему на законных основаниях залог. Здесь в основном пострадали безусловно добросовестные покупатели, лица, которые приобрели эти оборудования у залогодателей. И конечно споры, возникшие в результате этих злоумышленных действий в конечном итоге решались в судебных разбирательствах.

Когда залоговое право только начинало широко применяться в экономическом обороте, основным видом залога был заклад. Но сейчас, с развитием этого института, предмет залога все чаще остается у залогодателя. Частично это следствие того, что залоговое правоотношение сейчас постепенно удаляется от своей вещной сущности, приближаясь к обязательственному праву. А частично - потому, что существует имущество, которое просто не может быть передано залогодержателю, прежде всего имущество, на которое может быть установлена ипотека, а также товары в обороте.

**Примеры дел, имеющих отношение к ситуациям Заданий 1 и 2,
и оспоренные моменты**

Институт залоговых правоотношений является одним из старейших в гражданско-правовом учении. Стороны, заключая различного рода сделки, стремятся надежно обеспечить их надлежащее исполнение, а также создать атмосферу наиболее доверительных отношений между контрагентами.

Высокая востребованность кредитов и займов в современном мире, а также нужна в реальных механизмах обеспечения договорных обязательств, делают институт залога весьма актуальным и значимым.

Так, на основе требований программы, мною были подготовлены следующие примеры по данной тематике, которые чаще всего встречаются в судебной практике.

ПРИМЕР 1.

Банк «А» (истец) обратился в хозяйственный суд с иском к ответчику ООО «В» (Ответчик №1) и соответчику ООО «С» (Ответчик №2) о взыскании в солидарном порядке, путем обращения взыскания на заложенное имущество, 335.933.853 сум, 275.670.300 сум из которых составляют сумму основного долга и 60.263.553 сум начисленных процентов.

В ходе судебного заседания выяснилось, что 30.09.2005 г. между истцом и ответчиком №1 был заключен договор кредита, согласно которого истец предоставил ответчику №1 кредит в сумме 275.670.300 сум, из расчета 20 % годовых, на срок до 30.09.2008 г., а ответчик обязался возратить сумму кредита в установленный срок.

В целях обеспечения исполнения обязательств 01.10.2005г. между сторонами (истец, ответчик №1 и ответчик №2) был заключен договор о залоге, согласно которого ответчик №2 (Залогодатель) предоставил истцу (залогодержатель), в счет обеспечения исполнения обязательства ответчика №1 (должник) оборудование по производству шифера, которое согласно акта об оценке от 25.09.2005г. было оценено на сумму 350.000.000 сум.

На судебном заседании Ответчиком №2 было заявлено ходатайство о приостановлении производства по делу и назначении судебно почерковедческой экспертизы, при этом разъяснено, что подпись на договоре о залоге от 01.10.2005г. не была проставлена руководителем Ответчика №2.

По результатам экспертизы судом установлено, что подпись на договоре была сфальсифицирована, в силу чего договор был признан недействительным, Ответчик №2 был освобожден от ответственности применительно к ст.113 ГК РУз.

Исковые требования Банк «А» о взыскании суммы задолженности в размере 335.933.853,43 сум удовлетворены в полном объеме за счет Ответчика №1, было постановлено взыскать с ответчика ООО «В» в пользу Банк «А» сумму основного долга 275.670.300 сум и проценты за пользование кредитом в размере 60.263.553,43 сум, госпошлина и почтовые расходы.

Более того, судом было вынесено частное определение о возбуждении уголовного дела (ст.152 ХПК РУз) по факту подделки документов, применительно к ст.228 УК РУз и материалы дела направлены в прокуратуру.

При этом, суд исходил из того, что согласно ст. 55 ХПК РУз каждое лицо, участвующее в деле должно доказывать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих доводов и возражений и ст. 59 ХПК РУз, согласно которой обстоятельства дела, которые согласно законодательству должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться иными доказательствами.

ПРИМЕР 2.

Банк «Д» обратился в хозяйственный суд с иском к ответчику ООО «Е» о взыскании 736.596,60 сум, 415.000 сум из которых составляют сумму основного долга, 114.096,60 сум процентов и 207.500 сум пени на сумму начисленных процентов, путём обращения взыскания на заложенное имущество.

В ходе судебного заседания, было установлено, что кредит был получен сроком на 12 мес. (с процентной ставкой 72 % годовых). Также в качестве обеспечения исполнения обязательств между сторонами был заключен договор о залоге от 22.06.2006 г., согласно которого в качестве обеспечения были предоставлены компьютеры CEL, в количестве 2 шт., общей стоимостью 1.256.000 сум.

При этом договорные обязательства ответчиком не были выполнены надлежащим образом, в виду чего по состоянию на 28.02.2008 г. у него имеется задолженность в размере 736.596,60 сум

Согласно ст. 236 ГК РУз обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствие с условиями обязательства и требованиями законодательства, а при отсутствие таковых условий и требований – в соответствие с обычаями делового оборота и иными обычно предъявляемыми требованиями.

В данном случае обязательства вытекают из договора займа.

Согласно ст. 732 ГК РУз по договору займа 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).

Договор займа считается заключенным с момента передачи денег или вещей.

Согласно ст. 735 ГК РУз заемщик обязан возвратить займодавцу полученную сумму займа в срок и в порядке, предусмотренные договором займа.

Если срок возврата суммы займа договором не установлен, она должна быть возвращена заемщиком в течение тридцати дней со дня предъявления займодавцем требования об этом.

Сумма беспроцентного займа может быть возвращена заемщиком досрочно.

Согласно ст. 736 ГК РУз займодавец вправе потребовать досрочного возврата суммы займа вместе с причитающимися процентами при нарушении заёмщиком сроков выплаты основного долга и/или процентов.

Согласно ст. 279 ГК РУз 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.

Согласно ст. 280 ГК РУз требования залогодержателя (кредитора) удовлетворяются из стоимости заложенного недвижимого имущества по решению суда.

Согласно ст. 333 ГК РУз должник отвечает за неисполнение обязательства при наличии вины, если иное не предусмотрено законодательством или договором.

Факт предоставления займа путем выдачи краткосрочного кредита и наличия у ответчика задолженности по возврату суммы кредита и процентов, начисленных к сумме кредита подтверждается имеющимися в материалах дела первичными бухгалтерскими документами и с/ф накладной от 22.07.2006 г., и справкой, на которых имеется печать ответчика.

На основании вышеизложенного, суд решил:

- Исковые требования удовлетворить в полном объеме;
- Взыскать с ООО «Е» в пользу Банк «Д» сумму основного долга в размере 415.000 сум, процентов в размере 114.096,60 сум, пени в размере 207.500 сум, госпошлина и почтовые расходы путем обращения взыскания на заложенное по договору о залоге от 22.06.2006 г. имущество, а именно компьютеры CEL 2,4 (2 шт) по цене 628.000 сум каждый, а также на другое ликвидное имущество должника.

ПРИМЕР 3

Банк «F» в интересах филиала Банка «G» обратился в хозяйственный суд с иском к ответчику СП ООО «H» и соответчику ОАО «I» о взыскании 96.659.593, 32 сум.

Судом было установлено что, в соответствии с кредитным договором от 20.12.2004 г. филиал Банк «K» (правопреемником которого является филиал Банк «G») предоставил заемщику СП ООО «H» кредит для приобретения оборудования и сырья по производству мебельной продукции в размере 89.700.000 сум по ставке 9 % годовых из Фонда льготного кредитования.

Согласно п. 4.2. договора кредит выдавался на период с 23.12.2004 г. по 23.12.2007 г. с льготным периодом погашения 12 месяцев.

В соответствие с договором и согласно графику погашения задолженности, который является приложением и неотъемлемой частью кредитного договора заемщик обязался погашать кредит в сумме 89.700.000 сум в течение 24 месяцев с равными ежемесячными платежами, однако заемщик в нарушении своих обязательств, не выплатил сумму основного долга.

Таким образом, по состоянию на 25.06.2007 г. остаток ссудной задолженности по договору составляет 46.913.330,09, из которых сумма основного долга 46.490.000 сум, проценты 256.263,23 сум.

Для обеспечения возвратности кредитных средств между сторонами был заключен договор о залоге от 20.12.2005 г., согласно которого Заёмщик предоставил оборудование, приобретенное за счет кредита, которое поступило согласно контракту от 13.12.2004 г. и дополнительного соглашения от 18.05.2005 г., перечень которого и оценка согласована сторонами на основании оценочного акта от 13.12.2005 г.

2) В соответствии с кредитным договором от 04.10.2005 г. филиал Банк «K» (правопреемником которого является филиал Банк «G») предоставил заемщику СП ООО «H» кредит для приобретения оборудования по производству мебельной продукции в размере 130.000.000 сум, по ставке 9 % годовых из Фонда льготного кредитования сроком на 2 года с льготным периодом погашения 12 месяцев.

Заемщику был пролонгирован кредит на основании дополнительного соглашения от 03.10.2006 г., в соответствие с которым заемщик обязался погасить оставшуюся сумму задолженности по кредиту в размере 52.000.000 сум за 12 месяцев, т.е. до 11.10.2007 г.

В соответствии с договором поручительства от 02.09.2004 г. ОАО «L» выступил поручителем перед банком на сумму 162.500.000 сум.

Дополнительным соглашением от 07.11.2005 г. к кредитному договору была произведена смена поручителя ОАО «L» на ОАО «I».

07.11.2005 г. с ОАО «I» был заключен договор поручительства на сумму 160.000.000 сум.

Таким образом, по состоянию на 25.06.2006 г. общая сумма задолженности заемщика перед банком составляет 96.59.593,32 сум.

Так как обязательства со стороны ответчика и соответчика выполнены не были, Банк «F» обратился в хозяйственный суд с исковым заявлением о взыскании с ответчика и соответчика в солидарном порядке 96.659.593,32 сум.

Согласно ст. 234 ГК РУз обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда или из иных оснований указанных в ГК РУз.

Согласно ст. 236 ГК РУз обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями законодательства, а при отсутствие таковых условий и требований – в соответствии с обычаями делового оборота и иными обычно предъявляемыми требованиями.

В данном случае обязательства вытекают из договора кредита.

Согласно ст. 744 ГК РУз по кредитному договору одна сторона банк или иная кредитная организация обязуется предоставить денежные средства (кредит) другой стороне (заемщику) в размере и на условиях, предусмотренных договором. А заемщик обязуется возвратить полученную сумму и уплатить проценты на нее.

Согласно ст. 333 ГК РУз должник отвечает за неисполнение обязательства при наличии вины, если иное не предусмотрено законодательством или договором.

Наличие задолженности по кредиту и начисленным к нему процентам подтверждаются материалами дела, сторонами по делу признаны и не оспариваются.

Согласно ст. 280 ГК РУз Требования залогодержателя удовлетворяется за счет заложенного имущества по решению суда.

Согласно ст. 281 ГК РУз при обращении взыскания на заложенное имущество в судебном порядке, начальная продажная цена заложенного имущества, с которой начинаются торги определяются решением суда.

Кроме того, согласно п. 23 Постановления Пленума Верховного суда и Высшего хозяйственного суда РУз от 22.12.2006 г. за № 13/150 «О некоторых вопросах применения норм гражданского законодательства об обеспечении исполнения обязательств вытекающих из кредитных договоров» при обращении взыскания на предмет залога в судебном порядке в решении суда должны указываться наименование и местонахождение заложенного имущества, его начальная продажная цена в размере указанном в договоре.

В случае возникновения спора по стоимости заложенного имущества, что имеет место в данном случае, она определяется на основании заключения специалиста (эксперта), который назначается по ходатайству сторон.

Согласно ст. 252 ГК РУз при солидарной обязанности должников кредитор вправе требовать исполнения как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности, как полностью, так и в части долга.

На основании вышеизложенного, судом было решено, Исковые требования Банк «F» в интересах филиала Банк «G» к ответчику СП ООО «H» и соответчику ОАО «I» о взыскании 96.659,593,32 сум удовлетворить полностью.

Взыскать с СП ООО «H» и ОАО «I» в солидарном порядке в пользу Банка «F» сумму основного долга в размере 96.659,593,32 сум, госпошлину в размере 966.596 сум и 5.000 сум почтовых расходов, всего 97.631.189,32 сум.

В части взыскания денежных средств с СП ООО «H» обратиться взыскание на имущество, заложенное согласно договора о залоге от 20.12.2005 г., со стартовой стоимостью имущества равной 45.440.000 сум.

Примечательно то, что в данной сфере законодательства отсутствует дублирование требований в нормативно-правовых актах. Тем самым законодательные акты Республики Узбекистан в области залоговых правоотношений в полной мере регулируют правоотношения в данной сфере и не имеют явных недостатков, хотя изучение практики иностранных государств, равно как и законодательной базы, будет способствовать совершенствованию и развитию законодательства Республики Узбекистан.