

**Результат исследований на 3-м семинаре**

**«О реализации ипотеки»**



## Результат исследований на 3-м семинаре «О реализации ипотеки»

### СОДЕРЖАНИЕ

Сравнительная таблица 1 «Порядок обращения взыскания на предмет ипотеки» .....	III-3
Сравнительная таблица 2 «Рассмотрение вопросов на примере Задания» .....	III-26
Комментарии Японской стороны .....	III-43
Законодательство стран участников семинара	
Республика Казахстан .....	III-51
Кыргызской Республики .....	III-73
Республика Таджикистан .....	III-99
Республика Узбекистан .....	III-119

#### Справочные материалы

ЛИСТ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ЗАДАНИЙ .....	III-145
Отчеты участников семинара	
<b>ТАТКЕЕВА Карлыгаи Курмашевна</b> (Судья Специализированного межрайонного экономического суда Карагандинской области Республики Казахстан) .....	III-148
<b>ОМАРОВА Гульзат Абаевна</b> (Главный эксперт Управления правового обеспечения Министерства экономического развития и торговли Республики Казахстан) .....	III-158
<b>ТАТКЕЕВА Карлыгаи Курмашевна</b> (Судья Специализированного межрайонного экономического суда Карагандинской области Республики Казахстан) .....	III-162
<b>МУЛЮКБАЕВА Диляра Абдрахмановна</b> (Судья судебной коллегии по административным и экономическим делам Бишкекского городского суда Кыргызской Республики) .....	III-169
<b>БАКИРОВ Эркин Абытжанович</b> Заместитель Директора Департамента по делам банкротства, Заведующий юридическим отделом Министерства государственного имущества Кыргызской Республики) .....	III-182
<b>ИСАКОВ Данияр Алмазбекович</b> (Помощник судьи Межрайонного суда по экономическим и административным делам Чуйской области Кыргызской Республики) .....	III-187
<b>МАХКАМБАЕВА Тахмина</b> (Ведущий специалист Управления правового обеспечения Министерства экономического развития и торговли Республики Таджикистан) .....	III-191
<b>ХИСАЙНОВ Муродали Давлатович</b> (Начальник отдела правового обеспечения Государственного комитета по инвестициям и управлению государственным имуществом Республики Таджикистан) .....	III-200
<b>ЯКУБОВ Абдурахмон Холдорович</b> (Судья экономического суда Хатлонской области Республики Таджикистан) .....	III-203
<b>МАТМУРАТОВ Ихтияр Жалгасович</b> (Судья Хозяйственного суда Республики Каракалпакстан и Высшего хозяйственного суда Республики Узбекистан) .....	III-205
<b>НУРИДДИНОВА Шахноза Таировна</b> (Главный юрист-консульт Юридического управления Государственного комитета по демополизации и развитию конкуренции Республики Узбекистан) .....	III-208
<b>РАХИМОВ Акмал Хашимович</b> (Судья хозяйственного суда Ферганской области и Высшего хозяйственного суда Республики Узбекистан) .....	III-212

Порядок обращения взыскания на предмет ипотеки в Японии  
(Резюме лекции, вопросы и ответы)

..... III-217

## **Сравнительная таблица**



## Сравнительная таблица 1

### «Порядок обращения взыскания на предмет ипотеки»

	Казахстан	Кыргызстан	Таджикистан	Узбекистан	Япония
(1) Основания обращения взыскания	Неисполнение или ненадлежащее исполнение должником обеспеченного залогом обязательства, за которое он отвечает. (п.1 ст.317 ГК)	Неисполнение или ненадлежащее исполнение должником обеспеченного залогом обязательства, за которое он отвечает. (ст.55 Закона о залоге, ст. 334 ГК КР)	Залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в статье 5 настоящего Закона требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы и долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.(ст.33 Закон об ипотеке и ст. 377 КГРТ))	В соответствии со ст.36 Закона об ипотеке ипотечный держатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества предусмотренных в статье 7 настоящего Закона требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если иное не предусмотрено договором.	Просрочка исполнения обеспеченного залогом обязательства. Для обращения взыскания на предмет ипотеки не нужно предъявлять иск и получить судебное решение, а достаточно представить «справку о содержании регистрационных записей» (типа выписка из реестра), подтверждающую зарегистрированную ипотеку, или другое подобное подтверждение ипотеки, что отличается от случаев прочего принудительного исполнения исполнительного документа по взысканию задолженностей. (ст,181 Гражданско-исполнительного кодекса, далее ГИК)
(2) Есть ли случаи, когда ограничивается обращение взыскания?	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. (п.2 ст.317 ГК, п.2 ст.21 Закона РК «Об ипотеке недвижимого	Нет отдельной нормы закона, регулирующий такой случай, но суд отказывает в обращении взыскания на заложенное имущество, если основное обеспеченное этим залогом обязательство недействительно (ничтожно) по основаниям, предусмотренным ст.ст. 183-197 ГК КР, учитывая, что залогом может быть обеспечено исполнение	В обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, в судебном порядке может быть отказано, если допущенное должником нарушение обеспеченного ипотекой обязательства крайне незначительно, и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества.	В соответствии с ч.2 ст.279 ГК 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, если иное не предусмотрено	Нет отдельной нормы закона, регулирующей такой случай.

	<p>имущества» далее –Закона об ипотеке)</p>	<p>действительного по закону обязательства, а недействительность основного обязательства влечет недействительность обеспечивающего его обязательства. (п.2 ст.1 Закона «О залоге», п.3 ст.319 ГК КР) (п.2 ст. 334 ГК КР утратил силу в соответствии с Законом КР от 30 марта 2009 года N 96, «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. В случае отказа в обращении взыскания на заложенное имущество залогодатель обязан заменить предмет залога другим имуществом».)</p>	<p>(Статья 33 Закон РТ «Об ипотеке» и статья 377 ГКРТ) В обращении взыскания на заложенное право землепользования может быть отказано, если допущенное должником нарушение основного обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного права землепользования. (ч.1 ст.48. закона РТ «Об ипотеке») Обращение взыскания на право землепользования, являющееся предметом залога, допускается в том случае, если у залогодателя нет иного имущества, заложенного по данному договору. (ч.2 ст.48. закона РТ «Об ипотеке»)</p>	<p>законом. Данный порядок также предусмотрен и в ч.2 ст.38 Закона РУз «Об Ипотеке»</p>	
<p>(3) Предусмотрено ли кое-какое ограничение в обращении взыскания в связи с тем, что предметом ипотеки является жилье, где проживают физические лица? *1</p>	<p>Реализация предмета ипотеки производится в установленном законодательном порядке, а именно Законом Об ипотеке, ГК РК и Законом Рк «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей».</p> <p>Нет отдельной нормы закона, регулирующей такой случай.</p>	<p>Нет отдельной нормы закона, регулирующей такой случай., но порядок обращения взыскания на предмет ипотеки регулируется общим порядком обращения взыскания на предмет залога (ст.ст.62,65 Закона КР «О залоге» )</p>	<p>Нет отдельной нормы закона, регулирующей такой случай.</p>	<p>Ст.65 Закона об ипотеке определяет, что обращение ипотечодержателем взыскания на заложенный жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования совместно проживающих в таком жилом доме или квартире ипотечодателя и членов его семьи, включая бывших членов семьи, при условии, что такой жилой дом или квартира были заложены по</p>	<p>Нет отдельной нормы закона, регулирующей такой случай.</p>

				договору об ипотеке либо по ипотеке на основании закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленного банком, иной кредитной организацией либо юридическим лицом на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.	
(4) Можно ли подать заявление об обращении взыскания на предмет ипотеки, когда идет процедура банкротства должника?	Согласно подпункта 3 пункта 1 ст.28 Закона РК «О банкротстве», любые требования кредиторов к должнику могут быть предъявлены только в пределах процедур банкротства. Отсрочка реализация ипотеки в судебном порядке запрещается согласно пункта 5 статьи 21 Закона РК «Об ипотеке недвижимого имущества», в случае возбуждения дела о банкротстве в отношении залогодателя или залогодержателя. Согласно статьи 68 Закона РК «О банкротстве», с момента принятия судом решения о банкротстве должника и его ликвидации наступают следующие последствия: Банкроту-должнику запрещается отчуждение и временная передача имущества, в том числе предмета залога; имущественные требования кредитора-залогодержателя могут быть предъявлены банкроту	Хотя п.1 ст.74 Закона о банкротстве определяет, что процедура специального администрирования не влечет ограничения права обеспеченного залогом кредитора по обращению взыскания на предмет залога, по п.7.2.9. Правил «О порядке применения процедур процесса банкротства» кредитор, заключивший договор о залоге за один год до начала процесса банкротства, не разрешается обращать взыскание на предмет залога, если при заключении договора о залоге он знал, что должник являлся неплатежеспособным и т.д..	При проведении процедур банкротства интересы всех кредиторов представляют собрание кредиторов и комитет кредиторов, образуемые в соответствии с настоящим Законом. С момента принятия судом к производству заявления о признании должника банкротом кредиторы не вправе обращаться к должнику в целях удовлетворения своих требований в индивидуальном порядке. (ст. 11. Закона РТ «О несостоятельности (банкротстве)» Очередность удовлетворения требований кредиторов Требования кредиторов удовлетворяются в следующей очередности: в первую очередь удовлетворяются требования граждан, перед которыми ликвидируемое юридическое лицо несет ответственность за причинение вреда их жизни и здоровью; во вторую очередь производятся расчеты по	Нельзя обратить взыскание на предмет ипотеки, поскольку в соответствии со ст.10 Закона о банкротстве с момента принятия хозяйственным судом заявления о признании должника банкротом кредитор не вправе обращаться к должнику с целью удовлетворения своих требований в индивидуальном порядке. Если кредиторами было подано заявления после возбуждения дела о банкротстве исковое заявление подлежит отказу в принятии в соответствии с п.1 ч.1 ст.117 ХПК, а если при рассмотрении дела в исковом порядке будет установлено наличие дела о банкротстве, возбужденного в отношении ответчика, то производство по хозяйственному спору подлежит прекращению согласно п.1 ст.86 ХПК. Также этот порядок разъяснено пунктом 6 Постановления Пленума Высшего хозяйственного суда Республики Узбекистан от 27.01.2006 г. N 142 "О	При ликвидационном производстве и процедуре «гражданская реабилитация» (восстановительная процедура банкротства) ипотекодержатели обладают так называемым «правом отелного удовлетворения», т.е. они вправе обратиться взыскание на предмет ипотеки вне процедур банкротства (ч.9 ст.2 и ст.65 Закона о ликвидационном производстве, ст. 53 Закона о гражданской реабилитации). При процедуре «восстановление предприятий» (восстановительная процедура банкротства, предназначенная только для акционерных компаний) ипотекодержатели не вправе обратиться взыскание на предмет ипотеки (ч.1 ст.50 Закона о восстановлении предприятий). При «специальной ликвидации» (процедура только для ликвидируемых акционерных компаний), по общим правилам, можно обратиться взыскание на

	<p>только в рамках конкурсного производства; снимаются все законодательные ограничения на обращение взыскания на имущество должника-банкрота. Согласно статьи 74 вышеуказанного Закона все имущество должника, в том числе находящееся в залоге входит в состав конкурсной массы банкрота-должника. Согласно пункта 4 статьи 75 и 71 Закона в третью очередь удовлетворяются требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества ликвидируемого банкрота, в пределах суммы обеспечения, согласно реестра требований кредиторов должника-банкрота утвержденным уполномоченным органом. Возбуждение дела о банкротстве в отношении должника, не препятствует на реализацию предмета ипотеки в судебном и во внесудебном порядке. В случае признания должника решением суда банкротом запрещается реализация в судебном и внесудебном порядке реализация предмета ипотеки. Задолженность должника, обеспеченная залогом по ипотечному договору погашается в третью очередь, согласно реестра требований кредиторов должника-банкрота</p>		<p>выплате выходных пособий и оплате труда с лицами, работающими по трудовому договору, в том числе по контракту и по выплате вознаграждений по авторским договорам; в третью очередь удовлетворяются требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, в четвертую очередь погашается задолженность по обязательным платежам в бюджет и внебюджетные фонды; в пятую очередь производятся расчеты с другими кредиторами. (ст. 78. Закона РТ «О несостоятельности (банкротстве)»</p>	<p>некоторых вопросах применения хозяйственными судами Закона Республики Узбекистан "О банкротстве"</p>	<p>предмет ипотеки, хотя суд вправе выдать приказ о приостановлении обращения взыскания по заявлению ликвидатора, кредитора, аудитора, акционера или по своей инициативе в том случае, когда это соответствует общим интересам кредиторов и не причиняет заявителю необоснованные убытки. (ст.516 Закона о компаниях)</p>
--	---	--	---	---	---

	утвержденным уполномоченным органом.				
(5) Какой орган осуществляет процедуру обращения взыскания на предмет ипотеки? (Есть ли случай, когда такая процедура осуществляется без участия государственного органа?)	В случае неисполнения должником основного обязательства залогодержатель вправе удовлетворить свои требования путем: 1) реализация ипотеки в судебном порядке; 2) реализация ипотеки во внесудебном порядке, если это предусмотрено законодательными актами либо в ипотечном договоре, или последующем соглашении сторон; 3) обращения в свою собственность заложенного имущества в случае объявления торгов несостоявшимися (ст.20 Закона об ипотеке, ст.318 и п.5 319 ГК РК). При обращении взыскания на предмет ипотеки во внесудебном порядке, торги организуется и проводит доверенное лицо (п.1 ст. 29 Закона об ипотеке, ст.320 ГК РК). Обращения взыскания в судебном порядке, исполняется судебным исполнителем (ст. 21 Закона об ипотеке, п.1 ст.7 Закона РК «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей» ).	Есть судебный и внесудебный порядки. В случае судебного порядка организатор публичных торгов назначается решением суда. Суд вправе по ходатайству стороны (сторон) назначить в качестве организатора торгов лицо, на которое в соответствии с процессуальным законодательством возлагается исполнение судебных решений или лицо, являющееся независимым организатором торгов. Залогодатель и залогодержатель вправе предложить суду кандидатуру независимого организатора торгов с соблюдением установленных требований.	Есть судебный и внесудебный порядки.  Судебный:-Взыскание по требованиям залогодержателя обращается на имущество, заложенное по договору об ипотеке, по решению суда, за исключением случаев, когда в соответствии со статьей 38 настоящего Закона допускается удовлетворение таких требований без обращения в суд. Внесудебный:-Удовлетворени е требований залогодержателя за счет имущества, заложенного по договору об ипотеке, без обращения в суд допускается на основании нотариально удостоверенного соглашения между залогодержателем и залогодателем, заключенного после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки. Соглашение об удовлетворении требований залогодержателя по последующему договору об ипотеке действительно, если оно заключено с участием залогодержателей по предшествующим договорам об ипотеке. (статья 34 и 38 Закона РТ «Об ипотеке)	Согласно ст. 3 Закона РУ «Об исполнении судебных актов и актов иных органов» принудительное исполнение судебных актов и актов иных органов возлагается на судебных исполнителей органов Департамента по исполнению судебных решений, материально-техническому и финансовому обеспечению деятельности судов при Министерстве юстиции Республики Узбекистан.фф При внесудебном порядке, после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки, на основании нотариально удостоверенного соглашения ипотекодателя с ипотекадержателем реализация предмета ипотеки осуществляется специализированными организациями по заявке сторон. (ст.37,41 Закона «Об ипотеке»)	Обращение взыскания на предмет ипотеки в виде «торгов по продаже ипотечной недвижимости» и в виде «обращения взыскания на доходы от ипотечной недвижимости (направление доходов от ипотечной недвижимости на удовлетворение обеспеченных ипотекой требований)» осуществляет суд (ст.2 ГИК и ст.44 того же кодекса, применяемая с соответствующей модификацией в соответствии со ст.188)
(6) (Случай, когда	Реализация ипотеки в судебном порядке	Когда предметом ипотеки является имущество,	Ст.34 Закон РТ «Об ипотеке»: Взыскание по требованиям	В соответствии со ст.38 Закона об ипотеке взыскание	

<p>взыскание должно быть обращено в судебном порядке)</p>	<p>производится в соответствии с решением суда по иску залогодержателя. При этом продажа недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, производится путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном процессуальным законодательством. (п.1 ст.21 Закона об ипотеке, п.1 ст. 318 и п.1 319 ГК РК).</p>	<p>имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества. (п.4, ст.335 ГК) 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.</p>	<p>залогодержателя обращается на имущество, заложенное по договору об ипотеке, по решению суда, за исключением случаев, когда в соответствии со статьей 38 настоящего Закона допускается удовлетворение таких требований без обращения в суд. Согласно ст. 38 Закона РТ «Об ипотеке» внесудебный порядок не допускается, если:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 . для ипотеки имущества требовалось согласие или разрешение другого лица или органа;</li> <li>2 . предметом ипотеки является предприятие как имущественный комплекс;</li> <li>3 . предметом ипотеки является имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества;</li> <li>4 . предметом ипотеки является имущество, находящееся в общей собственности, и кто-либо из его собственников не дает согласия в письменной или иной установленной законом форме на удовлетворение требований залогодержателя во внесудебном порядке.</li> </ol>	<p>обращается по решению суда, за исключением случаев, когда в соответствии с данным законом допускается удовлетворение требований залогодержателя без обращения в суд. В соответствии со ст.37 Закона об ипотеке удовлетворение требований залогодержателя допускается только в судебном порядке, если:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 . для ипотеки имущества требовалось согласие или разрешение другого лица или органа;</li> <li>2 . предметом ипотеки является имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества;</li> <li>3 . залогодатель отсутствует и установить место его нахождения невозможно.</li> </ol>	
<p>(7) (Когда допускается</p>	<p>Реализация ипотеки во внесудебном порядке</p>	<p>Удовлетворение требования залогодержателя за счет</p>	<p>Обращение взыскания во внесудебном порядке</p>	<p>Если такой порядок предусмотрен в договоре об</p>	

<p>внесудебный порядок)</p> <p>*3 *5</p>	<p>допускается, если это предусмотрено законодательными актами либо в ипотечном договоре, или последующем соглашении сторон (п.2 ст.20, 24 Закона об ипотеке, п.2 ст.318 ГК РК).</p>	<p>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. (ст.335 ГК)</p>	<p>допускается только на основании нотариально удостоверенного соглашения между залогодержателем и залогодателем, заключенного после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки. Соглашение об удовлетворении требований залогодержателя по последующему договору об ипотеке действительно, если оно заключено с участием залогодержателей по предшествующим договорам об ипотеке. Часть 1 ст. 38 Закон Рт «Об ипотеке»</p>	<p>ипотеке, или на основании нотариально удостоверенного соглашения ипотекодателя с ипотекодержателем после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки. (ст.280 ГК РУз и ст.37 Закон РУз «Об Ипотеке»).</p>	
<p>(8) (Как определяется подсудность дел данной категории?)</p>	<p>По месту нахождения предмета ипотеки (30,33 ГПК РК).</p>	<p>Суд по месту нахождения недвижимости (ст.30 ГПК)</p>	<p>В соответствии со ст. 35 закона РТ «Об ипотеке» иск об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, предъявляется в соответствии с правилами подсудности и подведомственности дел, установленными процессуальным законодательством Республики Таджикистан. Если ответчик гражданин, иск предъявляется в суд по месту жительства.(ст.30 ГПК РТ) Исковое заявление в экономическом производстве предъявляется в экономический суд РТ по</p>	<p>В соответствии со ст.27 ХПК иски предъявляются в хозяйственный суд по месту нахождения ответчика. Чч.2 и 4 ст.28 ХПК содержит подсудность по выбору истца, где иски к ответчику, местонахождение которого неизвестно, могут быть предъявлены в хозяйственный суд по месту нахождения его имущества или по его последнему известному месту нахождения в Республике Узбекистан. Иски, вытекающие из договора, в котором указано место исполнения, могут быть предъявлены по месту</p>	<p>В качестве «исполнительного суда» выступает региональный суд по месту нахождения недвижимости. (ст.44 ГИК, применяемая с соответствующей модификацией в соответствии со ст.188 того же кодекса)</p>

			месту нахождения или места жительства ответчика (ст.34 Кодекс об судопроизводстве)	исполнения договора.	
(9) Условия для отсрочки реализации ипотеки	По просьбе залогодателя суд при наличии уважительных причин вправе в решении об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество отсрочить его реализацию на срок до одного года в случаях, когда: 1) залогодателем является гражданин, независимо от того, какое недвижимое имущество заложено им по ипотечному договору, при условии, что залог не связан с осуществлением этим гражданином предпринимательской деятельности; 2) предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения. (Закон об ипотеке п.4 ст.21) Отсрочка реализации ипотеки не допускается в случаях: 1) если она может повлечь существенное ухудшение финансового положения залогодержателя; 2) если в отношении залогодателя или залогодержателя возбуждено дело о признании его банкротом. (Закон об ипотеке п.5 ст.21)	По просьбе залогодателя суд вправе в решении об обращении взыскания на заложенное имущество отсрочить его продажу с публичных торгов на срок до одного года. (п.2 ст.336 ГК) При наличии уважительных причин, связанных с использованием земель сельскохозяйственного назначения, которые явились основанием неисполнения обязательств, среди которых признаются неурожай, стихийные бедствия, наводнение, град и другие экстремальные погодные условия, по просьбе залогодателя суд вправе в решении об обращении взыскания отсрочить реализацию данных земель на срок до одного года. Определяя срок, на который предоставляется отсрочка реализации, суд учитывает в том числе то, что сумма требований залогодержателя, подлежащих удовлетворению из стоимости заложенной земли на момент истечения отсрочки, не должна превышать оценочную стоимость заложенной земли, указанную в договоре о залоге, а также принимает во внимание финансовое положение залогодержателя	По заявлению залогодателя суд при наличии уважительных причин вправе в решении об обращении взыскания на заложенное имущество отсрочить его реализацию в случаях, когда: 1) залогодателем является гражданин, независимо от того, какое недвижимое имущество заложено им по ипотечному договору, при условии, что залог не связан с осуществлением этим гражданином предпринимательской деятельности; (часть 3 ст. 37 Закона Рт «Об ипотеке»)  Если исполнение обязательств стало невозможным вследствие неурожая или непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, по просьбе залогодателя суд вправе в решении об обращении взыскания отсрочить реализацию заложенного права землепользования на срок до одного года.(ч.4 ст.48 Закона РТ «Об ипотеке»	В соответствии со ст.53 Закона об ипотеке исполнение обращения взыскания по решению суда может быть отсрочено судом на срок до одного года по заявлению ипотекодателя при наличии уважительных причин в случаях, когда ипотекодателем является гражданин (физическое лицо) независимо от того, какое имущество заложено им по договору об ипотеке, при условии, что залог не связан с осуществлением этим гражданином (физическим лицом) предпринимательской деятельности.  (Нужные процедуры) Заявление с подтверждением уважительных причин ипотекодателя суду. По результатам судом выносится решение.	Нет отдельной нормы закона, регулирующей такой случай.

		или факт возбуждения в отношении залогодателя (должника) или залогодержателя дела о признании его банкротом (несостоятельным). Отсрочка реализации не затрагивает прав и обязанностей сторон по обязательству, обеспеченному залогом этого имущества, и не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков залогодержателя (кредитора), причитающихся залогодержателю (кредитору) процентов и неустойки. (П.3 ст.66 Закона о залоге)			
(10) При реализации ипотеки проводится ли оценка предмета ипотеки специалистом и т.д.? *6	Оценка предмета ипотеки производится исходя из цен предмета ипотеки, обычно взимаемыми в торговле в момент заключения ипотечного договора, то есть оценка предмета ипотеки должна быть максимально приближена к действительной. И в судебном и во внесудебном порядке оценку предмета ипотеки производит физическое или юридическое лицо, имеющее лицензию на осуществление оценочной деятельности выдаваемой Министерством юстиции РК. (Закон РК «Об оценке и оценочной деятельности»).	Начальная продажная цена может определяться соглашением сторон исполнительного производства или на основании заключения специалиста, экспертизы независимого оценщика (специалиста), назначенной постановлением судебного исполнителя, если отсутствует спор между залогодателем и залогодержателем. (ст.59 Закона об исполнительном производстве и о статусе судебных исполнителей) В судебном порядке, помимо общих вопросов, предусмотренных процессуальным законодательством Кыргызской Республики, при рассмотрении дела об	Стоимость предмета ипотеки определяется по соглашению залогодателя с залогодержателем, а при залоге права пользования земельными участками сельскохозяйственного назначения с учетом требований статьи 46 настоящего Закона. Стоимость предмета ипотеки указывается в договоре в денежном выражении. При залоге государственного имущества его оценка осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Республики Таджикистан. Стороны договора об ипотеке имеют право поручить оценку предмета ипотеки независимому оценщику (ч.3 ст.11 Закона РТ «Об	В случае возникновения спора по стоимости заложенного имущества, она определяется на основании заключения специалиста (эксперта), который назначается судом по ходатайству сторон. (Постановление Пленума Верховного суда и Пленума Высшего хозяйственного суда №13/150 от 22 декабря 2006 г.)  (Кто определяет стоимость?) В соответствии ч.3 ст.281 ГК начальная продажная цена заложенного имущества, с которой начинаются торги: в случаях обращения взыскания на имущество в судебном порядке определяется решением суда; в случаях обращения взыскания во внесудебном	Исполнительный суд обязан назначить оценщика, которому поручается оценка недвижимого имущества. (ч.1 ст.58 ГИК, применяемая с соответствующей модификацией в соответствии со ст.188 того же кодекса) Хотя и законодательством не предусмотрены особые требования к квалификации оценщика, принято считать, что данную работу поручить оценщику недвижимости, имеющему соответствующую государственную лицензию. Оценщик должен незамедлительно провести оценку недвижимости, учитывая надлежащим образом такие ценообразующие факторы, как рыночная стоимость подобного рода

		<p>обращении взыскания на предмет залога суд должен определить и указать в решении начальную (стартовую) продажную цену предмета залога при его реализации, которая определяется на основе соглашения залогодателя с залогодержателем, а в случае спора - самим судом на основе заключения независимого оценщика (п.4 ст.63 Закон КР «О залоге»).</p>	<p>ипотеке»).</p> <p>Оценка стоимости предмета ипотеки при судебном порядке: Судебный исполнитель на основании решения суда налагивает арест на предмет ипотеки и о наложении ареста на заложенное имущество, судебный исполнитель немедленно извещает залогодержателя (ч.12 ст. 46 Закон РТ «Об исполнительном производстве.»)</p> <p>Оценка арестованного имущества должника производится судебным исполнителем по рыночным ценам, действующим на день исполнения исполнительного документа, за исключением случаев, когда оценка производится по регулируемым ценам. При этом может учитываться соглашение об оценке, достигнутое между взыскателем и должником. Если оценка отдельных предметов является затруднительной либо должник, или взыскатель возражает против произведенной судебным исполнителем оценки, судебный исполнитель для определения стоимости имущества привлекает специалиста.</p> <p>2. Сторона, оспаривающая оценку имущества, произведенную судебным</p>	<p>пордке определяется соглашением залогодержателя с залогодателем.</p> <p>(При оценке реализуемого имущества насколько учитывается стоимость, указанная в договоре об ипотеке?)</p> <p>В соответствии с ч.5 ст.39 Закона об ипотеке начальная продажная цена заложенного имущества на публичные торги определяются на основе соглашения между ипотекодателем и ипотекодержателем, а в случае наличия спора между ними – судом.</p>	<p>недвижимости, находящей в близлежащих районах от предмета оценки, получаемые от нее доходы, ее себестоимость и т.д.. При этом оценщик должен иметь в виду, что он проводит оценку для реализации недвижимости на принудительных торгах.(ч.2 ст.58 ГИК, применяемая в соответствии со ст.188 того же кодекса)</p> <p>Исполнительный суд должен определить стоимость недвижимости, которая будет служить ориентиром при ее реализации, на основе оценки, проведенной оценщиком. (ч.1 ст.60 ГИК, применяемая в соответствии со ст.188 того же кодекса)</p>
--	--	---	--	---	--

			исполнителем, несет расходы по привлечению специалиста лишь в том случае, если ее требования по переоценке имущества не нашли своего подтверждения. Во всех других случаях расходы по привлечению специалиста для оценки имущества взыскиваются с другой стороны. (Ст. 49 Закона РТ «Об исполнительном производстве»).При внесудебном порядке согласно ч.3 ст.38 Закона РТ «Об ипотеке» при заключения соглашения стороны должны указать в нем стоимость этого имущества, т.е стоимость оценки определяется по обоюдному согласию.		
(11) Способы продажи, используемые при реализации предмета ипотеки (тендер, аукцион, продажа на общем рынке)  *7	При судебном порядке предмет ипотеки реализуется на публичных торгах в порядке, предусмотренном процессуальным законодательством (п.1 ст. 319 ГК РК, ст. 74, параграф 2 Закона «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей»). В случае внесудебного порядка предмет ипотеки реализуется на торгах, организуемых доверенным лицом (ст.319, 320 ГК РК, ст.24 Закона об ипотеке). (Доверенное лицо определяется сторонами в ипотечном договоре. В случае неопределения его в ипотечном договоре оно	Реализация путем продажи с публичных торгов, иным способом, предусмотренным соглашением сторон, путем приобретения предмета залога залогодержателем. Публичные торги проводятся в форме открытого аукциона или конкурса. Форма торгов определяется решением суда (при обращении взыскания с судебном порядке) или договором о залоге или соглашением об удовлетворении требований залогодержателя (при обращении взыскания во внесудебном порядке). (Ст.72 Закона КР «О залоге»)  При обращении взыскания на	В соответствии со ст. 39 Закона РТ «Об ипотеке» имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с настоящим законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных этим Законом. Публичные торги по продаже заложенного имущества проводятся органами, на которые в соответствии с законодательством Республики Таджикистан возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено законом. ст.40	В соответствии со ст.40 Закона об ипотеке имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с данным законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных данным законом. Суд, принимая решение об обращении взыскания, может с согласия ипотекодателя и ипотекдержателя определить, что имущество подлежит реализации путем продажи на аукционе. Реализация предмета ипотеки во внесудебном порядке осуществляется путем	Путем тендера или аукциона (ч.2 ст.64 ГИК, применяемая с соответствующей модификацией в соответствии со ст.188 того же кодекса). Тендер проводится с указанием даты проведения или с указанием срока приема заявок (ст.34 Положений об исполнительном производстве). При «тендере с указанием даты проведения» все участники тендера в один определенный судом день представляют исполнителю конверты с заявками, и вскрытие конвертов проводится исполнителем в тот же день. (ст.38 Положений об исполнительном

	назначается залогодержателем.)	предмет залога в судебном порядке заложенное имущество должно продаваться с публичных торгов по решению суда для получения максимально возможных сумм.	Закон РТ «Об ипотеке» При внесудебном порядке согласно части 4.ст 38 в соглашении об удовлетворении требований залогодержателя, заключенном в соответствии с частью 1 настоящей статьи, стороны могут предусмотреть: а) реализацию заложенного имущества в порядке, установленном в статье 39 настоящего Закона; б) приобретение заложенного имущества залогодержателем для себя или третьих лиц с зачетом в счет покупной цены требований залогодержателя к должнику, обеспеченных ипотекой. К соглашению о приобретении заложенного имущества залогодержателем применяются правила гражданского законодательства Республики Таджикистан о договоре купли -продажи, а в случае приобретения имущества залогодержателем для третьих лиц - также и о договоре комиссии.	проведения аукциона в соответствии со ст.ст. 44, 48 Закона «Об ипотеке».	производстве). При «тендере с указанием срока» устанавливается определенный срок, в течение которого участники представляют исполнителю закрытые конверты с заявками вручением или направлением их по заказной почте. Исполнитель вскрывает все конверты в определенный судом день (день вскрытия конвертов). (ст.47 Положений об исполнительном производстве). При аукционе в определенный судом день (день аукциона) участники собираются в одном месте, предлагают исполнителю свою цену, и побеждает тот, кто предложил наивысшую цену. (ст.50 Положений об исполнительном производстве) Из вышеуказанных форм торгов самой часто используемой является «тендер с указанием срока». При невозможности реализации путем тендера или аукциона предмет ипотеки может быть реализован другим способом (ст.51 Положений об исполнительном производстве).
(12) Есть ли ограничение круга лиц, которые могут стать покупателями	В торгах имеют принимать участие любые юридические лица и граждане, включая залогодателя и залогодержателя, за	Законом предусмотрено, что в торгах не имеют право участвовать в качестве покупателей: организатор торгов и илца, состоящие с	Согласно ч. 5 ст.54 Закона об исполнительном производстве, в торгах не могут принимать участие судебные исполнители и	Правовые документы регулирующие ипотеку, в частности Гражданский кодекс Республики Узбекистан и закон «Об	Должник не вправе выступать в качестве покупателя (ст.68 ГИК, применяемая с соответствующей модификацией в соответствии

<p>предмета ипотеки? *8</p>	<p>исключением доверенного лица. (ст.319 ГК РК, ст.30 Закона об ипотеке)</p>	<p>ним в близком родстве или отношении; лица, в уставном капитале которых 5% и более долей (акций) принадлежит организатору торгов; должностные лица судов; государственные предприятия, учреждения, организации, если предметом торгов является государственное имущество или имущественные права; лица, которые в соответствии с законодательством Кыргызской Республики не могут быть собственниками имущества, выносимого на торги, или обладателями имущественных прав.(п.6 ст. 75 Закона КР «О залоге»)</p>	<p>судьи, вынесшие решение по данному исполнительному производству, члены их семьи и близкие родственники, а также лицо, имущество которого выставлено на торги. Остальные могут.</p>	<p>ипотеке» не ограничивает круг лиц – покупателей предмета ипотеки. Согласно требованиям закона дееспособные граждане, принимающие участия в торгах могут стать покупателями предмета ипотеки.</p> <p>В соответствии с главой 2 ГК сделки могут быть признаны недействительными, если сделка совершена лицом, не достигшим 14 лет, несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет, гражданином, признанным недееспособным, ограниченным в дееспособности. В связи с чем эти лица не могут быть покупателями предмета ипотеки.</p>	<p>со ст.188 того же кодекса)</p>
<p>(13) Что будет, если на торгах не определился покупатель? *9</p>	<p>При внесудебной реализации: Доверенное лицо, при возникновении любого из следующих обстоятельств, предусмотренных ст.32 Закона об ипотеке, объявляет торги несостоявшимися на следующий день после возникновения такого обстоятельства: 1) на торги явилось менее двух покупателей; 2) лицо, выигравшее торги, не внесло покупную цену в установленный срок. В случае 1) залогодержатель вправе либо обратиться в суд, либо обратиться к залогодержателю в свою собственность по его</p>	<p>В некоторых случаях торги могут не состояться, тогда организатор торгов объявляет торги несостоявшимися. Основаниями, в связи с которыми торги могут считаться не состоявшимися, служат: 1. если на торги явилось менее двух участников; 2. если никто из участников не сделал надбавки против начальной цены предмета залога (отсутствие конкуренции покупателей); 3. если участник, выигравший торги, не внес покупную цену в установленный срок.</p>	<p>Согласно ст. 41 Закона об ипотеке 1. Организатор публичных торгов объявляет их несостоявшимися в случаях, когда: а) на публичные торги явилось менее двух покупателей; б) на публичных торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества; в) лицо, выигравшее публичные торги, не внесло покупную цену в установленный срок. Публичные торги должны</p>	<p>Согласно ст.281 ГК при объявлении торгов несостоявшимися залогодержатель вправе по соглашению с ипотекодателем приобрести заложенное имущество и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные залогом. К такому соглашению применяются правила о договоре купли-продажи. При объявлении несостоявшимися повторных торгов залогодержатель вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме не более чем не 10% иже</p>	<p>Исполнительный суд вправе приостановить процедуру торгов после трех неудачных попыток реализации путем тендера или аукциона и при отсутствии вероятности продажи с дальнейших повторных торгов. В случае, когда кредитор, наложивший арест, не заявляет о проведении повторных торгов в течение 3 месяцев со дня получения уведомления о приостановлении данной процедуры, исполнительный суд вправе прекратить процедуру торгов. (ст.68-3 ГИК, применяемая с</p>

	<p>текущей оценочной стоимости, установленной решением суда или доверенным лицом на основании заключения физических и юридических лиц, имеющих лицензию на осуществление деятельности по оценке имущества, либо требовать назначения новых торгов.</p> <p>В случае 2) залогодержатель вправе приобрести заложенное имущество путем заключения договора купли-продажи, что влечет прекращения ипотечного договора.</p> <p>При судебном порядке, признание торгов несостоявшимися, залогодержателю-взыскателю предоставляется право оставить имущество за собой по цене, сниженной на 20% от первоначальной стоимости.</p> <p>В случае признания аукциона несостоявшимся и отказа взыскателя оставить за собой имущество судебный исполнитель с соблюдением правил, установленных настоящим Законом, назначает повторный аукцион.</p> <p>При этом цена, установленная для повторного аукциона, понижается с объявленным шагом до момента, когда один из участников согласится купить имущество по объявленной цене, которая не должна быть ниже пятидесяти</p>	<p>При объявлении публичных торгов несостоявшимися залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести предмет залога по его начальной продажной цене на публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченных залогом, залог в этом случае прекращается. (ст.76 Закона КР «О залоге»)</p>	<p>быть объявлены несостоявшимися не позднее, чем на следующий день после того, как имело место какое-либо из вышеуказанных обстоятельств.</p>	<p>начальной продажной цены на повторных торгах.</p> <p>Если залогодержатель не воспользуется правом оставить за собой предмет залога в течении месяца со дня объявления повторных торгов несостоявшимися, договор о залоге прекращается.</p> <p>Также согласно статьи 43 закона «Об Ипотечке» в течение десяти дней после объявления публичных торгов несостоявшимися ипотекдержатель вправе по соглашению с ипотекодателем приобрести заложенное имущество по его начальной продажной цене на публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой этого имущества. К такому соглашению применяются правила гражданского законодательства о договоре купли-продажи. Ипотека в этом случае прекращается.</p> <p>Если соглашение о приобретении имущества ипотекдержателем, не состоялось, не позднее чем через месяц после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги. Начальная продажная цена заложенного имущества на повторных публичных торгах снижается на 20 процентов. Повторные публичные торги</p>	<p>модификацией в соответствии со ст.188 того же кодекса)</p>
--	--	--	--	---	---

	<p>процентов первоначальной оценки стоимости имущества, выставленного на аукцион. В случае объявления повторного аукциона несостоявшимся имущество предлагается взыскателю по последней объявленной цене. При отказе взыскателя от принятия имущества оно снимается с торгов и возвращается должнику, при этом арест с такого имущества снимается только после прекращения исполнительного производства по основаниям, предусмотренным статьей 47 настоящего Закона (ст.85 Закона РК «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей»).</p>			<p>проводятся в порядке предусмотренном статьей 41 закона «Об Ипотеке». В случае объявления повторных публичных торгов несостоявшимся, ипотекодержатель вправе приобрести (оставить за собой) заложенное имущество по цене не более чем на 25 процентов ниже его начальной продажной цены на первых публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой имущества.</p>	
<p>(14) Распределение суммы, полученной от реализации ипотеки</p>	<p>Сумма распределяется в следующем порядке приоритетности: (ст.36 Закона об ипотеки)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) на покрытие издержек и расходов на проведение торгов;</li> <li>2) на оплату основного обязательства, обеспеченного ипотекой;</li> <li>3) на оплату просроченных обязательств, обеспеченных вторичными залогами и перезалогами, а также иных обременений недвижимого имущества в порядке очередности, установленном законодательными</li> </ol>	<p>Организатор торгов распределяет выручку от торгов в следующем порядке приоритетности:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. на покрытие издержек и расходов на проведение торгов;</li> <li>2. на оплату требований залогодержателя, обеспеченных залогом, указанных в ст.9 Закона о залоге;</li> <li>3. на оплату требований залогодержателей, обеспеченных последующими залогами, при условии, что последующие залогодержатели заявили требование о погашении</li> </ol>	<p>Согласно ст. 44 Закона РТ «Об ипотеке» сумма, вырученная от реализации имущества, заложенного по договору об ипотеке, после удержания из нее сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на это имущество и его реализацией, распределяется между заявившими свои требования к взысканию залогодержателями, другими кредиторами залогодателя и самим залогодателем. Распределение проводится органом, осуществляющим исполнение судебных решений, а если взыскание на заложенное имущество было</p>	<p>В соответствии со ст.50 Закона об ипотеке сумма вырученная от реализации заложенного имущества, после удержания из нее сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на имущество и его реализацией, распределяются между заявившими свои требования к взысканию ипотекодержателями, другими кредиторами ипотекодателя и самим ипотекодателем. В соответствии со ст.50 Закона об ипотеке орган, осуществляющий исполнение судебных решений, или организатор аукциона, если</p>	<p>Выручка распределяется в следующем порядке очередности:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. на покрытие исполнительных расходов, являющихся административными расходами (см. ч.1 ст.63 ГИК);</li> <li>2. на погашение необходимых расходов или расходов на улучшение предмета ипотеки, понесенные третьим приобретателем (ст.391 ГК)</li> <li>3. на удовлетворение зарегистрированных преимущественных требований по платежам, связанным с расходами на</li> </ol>

	<p>актами; 4) на возврат залогодателю оставшейся суммы.</p>	<p>обязательства за счет предмета залога с соблюдением условий, предусмотренных ст.57 Закона о Залог; 4. на возврат залогодателю суммы, оставшейся после удовлетворения всех вышеназванных требований. (ст. 80 Закона КР «О залоге»)</p>	<p>обращено во внесудебном порядке - нотариусом, удостоверившим соглашение о таком порядке взыскания, с соблюдением правил статьи 342, части 1 статьи 359 и частей 5 и 6 статьи 379 Гражданского кодекса Республики Таджикистан, а также статьи 31 настоящего Закона.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Из суммы, взысканной судебным исполнителем с должника, сначала погашаются штрафы, наложенные на должника в процессе исполнения исполнительного документа, после чего покрываются расходы по исполнению, оставшая сумма на удовлетворение требований взыскателей. Сумма оставшаяся после удовлетворения всех требований, возвращается должнику.</li> <li>2. Сумма взысканная с должника и подлежащая передачи взыскателям, зачисляется судебным исполнителем на депозитный счет уполномоченного органа, а затем выдается или перечисляется в установленном порядке, что означает завершение исполнительного производства.</li> <li>3. Суммы подлежащие зачислению в доход</li> </ol>	<p>взыскание было обращено во внесудебном порядке, распределяет выручку в следующем порядке: В первую очередь, на покрытие издержек и расходов на проведение публичных торгов или аукциона; Во вторую очередь, на оплату основного обязательства, обеспеченного ипотекой; В третью очередь, на оплату просроченных обязательств, обеспеченных последующей ипотекой, а также иных обременений недвижимого имущества в порядке очередности, установленной законом; В четвертую очередь, на возврат залогодателю оставшейся суммы от реализации заложенного имущества.</p>	<p>сохранение недвижимости и ремонтно-строительные работы по ней (ст.339 ГК) 4. на оплату требований, обеспеченных ипотеками, зарегистрированными до установленного законом срока уплаты гос.налогов и сборов (ст.16 Закона о взыскании государственных налогов); 5. на уплату государственных налогов и сборов (ст.8 Закона о взыскании государственных налогов); 6. на оплату требований, обеспеченных ипотеками, зарегистрированными после установленного законом срока уплаты государственных налогов и сборов; 7. на оплату требований, обеспеченных незарегистрированными общим правом на преимущественное удовлетворение в силу закона (ст.336 ГК) 8. на оплату прочих требований</p> <p>Очередность среди кредиторов по требованиям, обеспеченным ипотекой, определяется в соответствии с датой регистрации ипотеки. (ст.373 ГК)</p>
--	---	--	---	---	--

			<p>государства, вносятся судебным исполнителем непосредственно на счет казначейства.</p> <p>4. При совершении взыскания лица имеющие исполнительные документы по другим делам, могут присоединится к взысканию до его завершения. (ст. 84 Закона РТ Об Исполнительном производстве)</p>		
<p>(15) Нужна ли регистрация и т.д., в случае реализации ипотеки?  *10</p>	<p>При проведении внесудебной реализации предмета ипотеки доверенное лицо регистрирует уведомление о невыполнении основного обязательства и уведомление о торгах на заложенное имущество в регистрирующем органе (п.1 ст.25 Закона об ипотеке). Согласно ст.37 Закона об ипотеке, государственная регистрация прекращения ипотеки недвижимого имущества в связи с обращением взыскания на предмет ипотеки осуществляется в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество. На практике, залогодателем в регистрирующие органы направляется письмо о погашении залога. Согласно пунктам 3,4 статьи 5 Закона «О государственной</p>	<p>Государственная регистрация залога недвижимого имущества и прав, вытекающих из договора о залоге, об ипотеке, а также ипотеке в силу закона, осуществляется уполномоченным государственным органом по регистрации прав на недвижимое имущество, которым ведется Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество, в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики о государственной регистрации прав на недвижимое имущество. (п.1 ст.20 Закона о залоге)</p> <p>В случае, если предмет залога подлежал регистрации, зарегистрировать извещение о начале процедуры обращения взыскания на предмет залога в органе/органах, осуществивших государственную</p>	<p>Ипотека подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимого имущества и прав на него в порядке, установленном Законом Республики Таджикистан "О государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него" (Ст.14 Закона РТ «Об ипотеке».)</p> <p>Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.(ст.243 ГК)</p>	<p>На основании ст.12,13 Закона «Об ипотеки» Договор об ипотеке (включая последующие) должен быть нотариально удостоверен и подлежит государственной регистрации.</p> <p>Государственная регистрация ипотеки на основании закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой, если иное не установлено законом.</p> <p>В соответствии ст. 39 в решении суда об обращении взыскания на предмет ипотеки содержатся меры по обеспечению сохранности имущества до его реализации, если таковы необходимы. Согласно данного решения производится дополнительная государственная регистрация ипотеки.</p>	<p>При принятии решения о проведении торгов секретарь суда должен незамедлительно заявить в регистрирующий орган о наложении ареста на имущество должника в связи с данным решением. (ч.1 ст.48 ГИК, применяемая с модификацией в соответствии со ст.188 того же кодекса)</p> <p>При внесении покупателем покупной цены, судебный секретарь должен заявить в регистрирующий орган о внесении и погашении следующих регистрационных записей (ч.1 ст.82 ГИК, применяемая в соответствии со ст.188 того же кодекса):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. запись о переходе права, приобретенного покупателем</li> <li>2. погашение записи о приобретении права, прекратившего или утратившего силу в связи с продажей предмета ипотеки, или о принятых предварительных мерах в</li> </ol>

	<p>регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», пункт 2 ст.118 ГК РК государственной регистрации в правовом кадастре подлежат залог и арест, как обременение прав на недвижимое имущество. Право покупателя предмета ипотеки, как собственника подлежит государственной регистрации в правовом кадастре согласно пункта 1 ст.4 указанного закона. (п.1,2 ст.118 ГК РК).</p>	<p>регистрацию залога. ( пп.2 п.1 ст.58 Закона о залоге)  При обращении взыскания на заложенное имущество, суд выносит определение о наложении ареста, которое также регистрируется в органе регистрации прав на недвижимое имущество. После проведения торгов, на основании протокола приема-передачи в Госрегистре регистрируется право собственности.</p>		<p>В случае обращения взыскания на предмет ипотеке <b>во внесудебном порядке</b> (на основании договора об ипотеке) письменное уведомление о неисполнении обязательств регистрируется в регистрирующем органе, где была зарегистрирована ипотека (ст.44).</p> <p>В соответствии с ч.10 ст.41 Закона об ипотеке в течении пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим торги, организатор публичных торгов заключает с ним договор купли-продажи, приравняемый к нотариально удостоверенному договору. Этот договор и протокол о результатах публичных торгов являются основанием для внесения необходимых записей в государственным реестр залога зданий (сооружений).</p> <p>В соответствии с ч.4 ст.47 Закона об ипотеке в течении пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим аукцион, организатор аукциона заключает с ним договор купли-продажи, приравняемый к нотариально удостоверенному договору. Этот договор и протокол о результатах аукциона являются основанием для внесения</p>	<p>3. отношении такого права погашение записи о наложении ареста или предварительного ареста</p>
--	--	--	--	---	--

				<p>необходимых записей в государственном реестр залога зданий (сооружений).</p> <p>(Кто заявляет о внесении записей в реестр?)  В соответствии с Инструкцией (от 07.01.1998 г, рег. номер в Мин Юст. № 387) «О порядке государственной регистрации зданий и сооружений» право собственности на недвижимые имущества или другие вещные права возникают с момента регистрации их в органах кадастра по регистрации зданий и сооружений.  Регистрация осуществляется в три стадии, это подача заявления, регистрация заявления и выдача свидетельства, устанавливающего право собственности. Заявление подается покупателем предмета ипотеки.</p>	
<p>(16)  Какие меры предусмотрены для сохранения стоимости предмета ипотеки и защиты интересов ипотекодержателя против лиц, препятствующих реализации ипотеки путем нанесения имуществу ущерба или незаконного занятия помещения?</p>	<p>Залогодержатель, у которого находилось или должно было находиться заложенное имущество, вправе истребовать его из чужого незаконного владения, в том числе и у самого залогодателя.  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,</p>	<p>Если договором о залоге не предусмотрено иное, залогодатель обязан поддерживать заложенное имущество в исправном состоянии и нести расходы по содержанию и ремонту (текущему и капитальному) этого имущества до прекращения залога.  Залогодержатель вправе осуществлять проверку наличия, состояния и условий содержания имущества, заложенного по договору о</p>	<p>Ипотека призвана обеспечить исполнение обязательства должника по основному договору. При этом ипотека не означает передачу права собственности или иных вещных прав на предмет ипотеки залогодержателю.  Залогодержатель не имеет право обращаться с иском к третьим лицам. При реализации предмета ипотеки, залогодержатель в случае припятствии, вправе обратиться в суд с заявлением</p>	<p>Согласно ст.76 ХПК хозяйственный суд вправе по заявлению лица, участвующего в деле, принять меры по обеспечению иска, если непринятие таких мер затруднит исполнение судебного акта или сделает невозможным исполнение судебного акта. Это меры такие как наложение ареста на имущество или денежные средства ответчика, запрещение выполнять определенные действия и т.д..</p>	<p>В случае, когда должник, собственник или владелец недвижимости совершает действие, снижающее стоимость недвижимости и т.д., исполнительный суд по заявлению наложившего арест кредитора и др. вправе назначить обеспечительные меры, в том числе запрещение данного действия или определенных действий.  (ст.55, ст.68-2 и ст.77 ГИК, применяемые с соответствующей</p>

<p>*11</p>	<p>устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения (ст.316 ГК РК).</p> <p>В случае, когда собственник или владелец недвижимости, совершает действие, снижающее стоимость недвижимости и т.д. (разрушение, уничтожение, порча имущества и т.д.), суд по заявлению истца (кредитора-залогодержателя), вправе принять меры по обеспечению иска, в том числе запрещение ответчику (собственнику, должнику или владельцу недвижимости) совершать определенные действия (разрушение, уничтожение, порча имущества и т.д.) определенными ст.8 ГПК РК, 7,8,9 ГК РК (ст. 158, 159 ГПК РК).</p> <p>Покупатель вправе требовать признание права собственности и истребовать свое имущество из чужого незаконного владения (259,260 ГК РК).</p> <p>Должник несет перед кредитором ответственность и в случаях, когда причиной нарушения обязательства послужили действия либо бездействия третьих лиц по их обязательствам перед должником.</p> <p>Должник несет ответственность также за</p>	<p>залоге. (ст. 12 Закона «О залоге») Передача залогодержателю предмета залога, подлежащего процедуре обращения взыскания во внесудебном порядке</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. В случаях, указанных в пункте 1 статьи 60 настоящего Закона, залогодатель обязан обеспечить передачу залогодержателю или его уполномоченному представителю, включая организатора торгов, предмета залога, если иное не предусмотрено соглашением сторон.</li> <li>2. В случае если передаче предмета залога препятствует третья сторона, то залогодатель, залогодержатель или их уполномоченные представители вправе предпринять любые законные действия, необходимые для передачи предмета залога.</li> <li>3. С момента получения предмета залога и до момента его реализации залогодержатель имеет права по отношению к предмету залога, установленные законом или договором, включая право на улучшение предмета залога путем осуществления уборки, реконструкции, ремонта и т.д. или на сокращение</li> </ol>	<p>об обеспечительных мерах согласно ст.90-91.Кодекса РТ об экономическом судопроизводстве. Экономический суд согласно ст.89, 95 Кодекса РТ об экономическом судопроизводств прав наложить арест и выдается исполнительный лист, который исполняется со стороны судебных исполнителей немедленно.</p>	<p>(Участие суда) Суд, если в ходе рассмотрения дела обнаружит в деятельности организации, государственного органа или другого органа, должностного лица или гражданина нарушения норм законодательства, вправе вынести в отношении определенных лиц частное определение (о возбуждении уголовного дела, о привлечении к дисциплинарной ответственности).</p> <p>(Уголовные наказания) Согласно ст.232 и ст.233 УК действия, препятствующие обращению взыскания, уголовно наказуемыми. Ст.232 – неисполнение судебного решения, т.е. умышленное неисполнение должностным лицом приговора, решения, определения или постановления суда или судьи либо воспрепятствование их исполнению. Ст.233 – незаконное распоряжение имуществом, подвергнутым аресту, т.е. незаконное распоряжение, т.е. присвоение, растрата, сокрытие, уничтожение или повреждение имущества, подвергнутого аресту, либо оставленного под залог, повлекшее значительный ущерб, совершенное лицом,</p>	<p>модификацией в соответствии со ст. 188 того же кодекса, ст.187 ГИК)</p> <p>Покупатель вправе потребовать у лица, незаконно занимающего недвижимое имущество, его освобождения. При этом можно использовать институт «выдача исполнительным судом приказа об освобождении», что представляет собой более упрощенный способ по сравнению с обычной процедурой подачи иска с требованием об освобождении. (ст.83 ГИК, прменяемые с соответствующей модификацией в соответствии со ст. 188 того же кодекса)</p> <p>(уголовные наказания) Соккрытие, повреждение, фиктивная передача имущества, заявление фиктивных обязательств с целью избежания принудительного исполнения – лишение свободы с исправительным трудом до 2 лет или штраф до 500 тыс. иен. (ст.96-2 УК) Препятствие проведению справедливых торгов или тендера мошенничеством или давлением - лишение свободы с исправительным трудом до 2 лет или штраф до 2 млн. 500 тыс. иен. (ст.96-3 УК)</p>
------------	--	---	---	--	--

	<p>действия либо бездействие третьих лиц, на которых должником было возложено исполнение его обязанности перед кредитором, если законодательством не установлено, что ответственность несет непосредственный исполнитель (363 ГК РК). Должник, нарушивший обязательство, обязан возместить кредиторы вызванные нарушением убытки (пункт 4 статьи 9 настоящего Кодекса) (350 ГК РК).</p>	<p>расходов по его реализации. Залогодержатель несет также обязанности по отношению к предмету залога, установленные законом или договором, включая обязанность по обеспечению его сохранности.</p> <p>4. После направления залогодержателем извещения о принудительном обращении взыскания он или его представитель приобретают право на незамедлительное вступление во владение соответствующим предметом залога.</p> <p>5. После вступления во владение заложенным имуществом и до продажи по обращению взыскания залогодержатель имеет права и обязанности по отношению к заложенному имуществу, установленные настоящим Законом в отношении залога. Залогодержатель может предпринимать меры по увеличению цены продажи имущества посредством совершенствования в виде уборки, реконструкции, ремонта и завершения строительства или сокращению расходов по продаже. Залогодержатель может принять меры по</p>		<p>которому это имущество было вверено.</p> <p>За преступления по ст.232 предусмотрено наказание в виде штрафа в размере 50-кратного минимального размера заработной платы или лишения определенного права до 5 лет или исправительные работы на 3 года, либо лишение свободы до 3 лет. Наказание по данной статье осуществляется после применения наказания в соответствии с Кодексом об административной ответственности.</p> <p>По ст.233 наказание в виде штрафа в размере от 50-кратного до 100-кратного минимального размера заработной платы, или исправительные работы до 3 лет, или арест на 6 месяцев либо лишение свободы до 5 лет, а в случае возмещения материального ущерба наказание в виде лишения свободы не применяется.</p>	
--	---	---	--	--	--

		<p>защите предмета залога в любое время по договоренности с залогодателем. По заявлению залогодержателя, сделанному после регистрации извещения о принудительном взыскании, суд может принять решение об иных мерах защиты заложенного имущества.</p> <p>6. По истечении срока, установленного подпунктом 2 пункта 2 статьи 58 настоящего Закона, залогодатель не может изменить договорное обязательство или осуществлять свои права в отношении договорного обязательства без согласия залогодержателя. В случае когда залогодержатель осуществляет права залогодателя в отношении его договорного обязательства, переданного в залог, залогодержатель обязан выполнить любое соответствующее обязательство залогодателя, вытекающее из того же договорного обязательства.</p> <p>(ст.61 Закона о залоге)</p> <p>При заключении договора о залоге необходимо согласие всех собственников имущества.</p>			
(17) Возможность обжалования	Залогодатель, а также должник по основному обязательству, если он не	Акты судов первой инстанции, не вступившие в законную силу, могут быть	Возможно обжаловать решению суда согласно Кодексу РТ об экономическом	Заинтересованные стороны вправе обжаловать решение или постановление суда в	Решения исполнительного суда по процедурам гражданского исполнения

<p>решений или действий по обращению взыскания.</p> <p>*12</p>	<p>является залогодержателем, вправе в течение 3 месяцев оспорить результаты торгов в суде по месту нахождения предмета ипотеки в случае нарушения процедуры их проведения, но подача такого иска не приостанавливает совершения действий, вытекающих из результатов торгов (ст.33 Закона о ипотеке).</p> <p>При внесудебном порядке, по получении уведомления о невыполнении основного обязательства залогодатель вправе обратиться в суд с иском об отсутствии оснований для реализации ипотеки (п.2 ст.25 Закона об ипотеке).</p> <p>Чаще всего в судах рассматриваются споры, связанные с восстановлением права собственности на предмет залога, в том числе</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- о признании недействительной процедуры внесудебной реализации предмета ипотеки;</li> <li>- о приведении сторон в первоначальное положение; (ст.7, 9 ГК РК, ст.8 ГПК РК).</li> </ul>	<p>обжалованы в апелляционном порядке сторонами и другими лицами, участвующими в деле, в судебную коллегия областного суда. На вступившие в законную силу акты районных судов сторонами и другими лицами, участвующими в деле, могут быть поданы кассационные жалобы в кассационную инстанцию областного суда. Вступившие в законную силу судебные акты по гражданским делам всех судов Кыргызской Республики могут быть пересмотрены в порядке судебного надзора по жалобам и представлениям лиц, перечисленных в статье 343 настоящего Кодекса. (ст. 315, 337-1, 342 ГПК КР)</p>	<p>судопроизводстве</p> <p>Обжалования действий по обращению взыскания тоже могут согласно ч.1 ст 303 Кодекса РТ об экономическом судопроизводстве.</p> <p>Конституция Республики Таджикистан закрепляет гарантию каждого право на судебную защиту. Закономерно, что проигравшая сторона будет недоволен решениям соответствующих уполномоченных органам по обращению взыскания на предмет ипотеки. Поэтому, в связи с тем, что нормы Конституции имеют непосредственное действие и обладают высшую силу, то эти лица могут обращаться в суд.</p>	<p>соответствии со статьями 156, 173 ХПК.</p> <p>Кроме того заинтересованные стороны вправе обжаловать действия судебных исполнителей в вышестоящий орган или в суд в соответствии с Законом об исполнении судебных актов и актов других органов.</p> <p>(Порядок обжалования)</p> <p>В соответствии со ст.156 ХПК лица, участвующие в деле, вправе подать апелляционную жалобу, прокурор протест на не вступившее в законную силу решение хозяйственного суда в хозяйственный суд, принявший решение.</p> <p>В соответствии со ст.173 ХПК лица, участвующие в деле, вправе подать кассационную жалобу, прокурор кассационный протест на вступившее в законную силу решение хозяйственного суда и постановление суда апелляционной инстанции в кассационную инстанцию Высшего хозяйственного суда через хозяйственный суд, принявший решение, постановление.</p>	<p>могут быть обжалованы в вышестоящий суд только в том случае, когда такая возможность отдельно предусмотрена законодательством. (ч.1 ст.10 ЗКОН)</p> <p>Исполнительные действия исполнительного суда, которые не могут быть обжалованы в вышестоящий суд, могут быть обжалованы в исполнительный суд. Данная норма распространяется на исполнительные действия исполнителей и задержка таких действий.(ч.1 ст.11 ГИК)</p>
--	---	--	---	--	---

## Сравнительная таблица 2 «Рассмотрение вопросов на примере Задания »

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 кредита и выплаты процентов банк «L» установил ипотеку на здание нежилого назначения (здание головного офиса АО «А», далее именуемое «Здание»), стоимость которого составляет 60 000 ам.долл. (предшествующий договор об ипотеке). Собственником Здания является не АО «А», а г-н «В», являющийся руководителем АО «А». АО «А» также получил кредит в другом банке «М» на сумму в эквиваленте 20 000 ам. долл. на 5 лет под 12% годовых (договор займа). При этом банк «М» для обеспечения возврата основной суммы займа и выплаты процентов установил ипотеку на Здание (последующий договор об ипотеке). Наступил срок исполнения обязательства по возврату кредита банка «L», но АО «А» не смог выплатить основную сумму кредита и начисленные проценты. (При этом по кредиту банка «М» еще не наступил срок погашения.)

	Казахстан	Кыргызстан	Таджикистан	Узбекистан	Япония
(1) Вправе ли банк «L» или банк «М» подать заявление об обращении взыскания на Здание?	Банк «L» вправе подать заявление. А банк «М» не имеет такого права, так как по его требованию, обеспеченному ипотекой, не наступил срок исполнения, то есть еще не просрочено исполнение обязательства, что согласно статье 20 Закона Республики Казахстан от 23 декабря 1995 г. № 2723 «Об ипотеке недвижимого имущества» является основанием для обращения взыскания на предмет ипотеки способами названными в данной статье на основании ст.317 Гражданского Кодекса Республики Казахстан.	Банк «L» вправе предъявить иск об обращении взыскания на предмет залога.(п.2 ст.62 Закона о залоге) А банк «М» не имеет права, поскольку по его требованию, обеспеченному ипотекой, не наступил срок исполнения, т.е. еще не просрочено исполнение обязательства по данному требованию, что является условием для обращения взыскания на предмет ипотеки. Однако, в случае обращения взыскания на предмет залога по требованиям, обеспеченным предшествующим залогом, допускается одновременное обращение взыскания на этот предмет залога и по требованиям, обеспеченным последующим залогом, срок предъявления которых к взысканию еще не наступил. (п.2 ст.57 Закона о залоге)	Банк «L» вправе подать заявление, если иное не предусмотрено в договоре. А банк «М» не имеет права, поскольку по его требованию, обеспеченному ипотекой, не наступил срок исполнения, т.е. еще не просрочено исполнение обязательства по данному требованию, что является условием для обращения взыскания на предмет ипотеки.	Банк «L» вправе подать заявление (ст.36 Закона об ипотеке). Ипотекодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества предусмотренных в ст.7 Закона требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если иное не предусмотрено договором. А банк «М» не имеет права, если со стороны АО «А» не нарушены условия договора. В случаях предусмотренных ст. 282 ГК и статьями 23, 26 и 28 Закона об Ипотеке банк «М» имеет права подать заявления об обращении взыскания на	Банк «L» вправе подать заявление.  А банк «М» не имеет права, поскольку по его требованию, обеспеченному ипотекой, не наступил срок исполнения, т.е. еще не просрочено исполнение обязательства по данному требованию, что является условием для обращения взыскания на предмет ипотеки.

				предмет залога до наступления срока исполнения обязательств. Кроме того, ст.32 Закона об ипотеке гарантирует такое право банка «М» вне сроков обязательств. На основании этого, в случае обращения взыскания на заложенное имущество по требованиям, обеспеченным предшествующей ипотекой, допускается одновременное обращение взыскания на это имущество и по требованиям, обеспеченным последующей ипотекой, срок предъявления которых к взысканию еще не наступил.	
(2) В случае судебного порядка в какой суд подается заявление об обращении взыскания на предмет ипотеки?	Суд по месту нахождения недвижимости (ст.33 ГПК).	Дело рассматривается судом по месту нахождения заложенного имущества (п.3. ст.62 Закона о залоге, ст.26 ГПК)	Иски предъявляются в экономический суд по месту нахождения или месту жительства ответчика. (ст.34 Кодекса об экономическом судопроизводстве)	Иски предъявляются в хозяйственный суд по месту нахождения ответчика (ст.27 ХПК). Однако т.к. собственником предмета ипотеки является физическое лицо (г-н «В») согласно ст.23 Хозяйственно-процессуального кодекса РУ, данное дело не является подведомственным для хозяйственных судов. На основании Гражданского процессуального кодекса (ст.ст. 31, 145) данное дело подведомственно судам общей юрисдикции. И заявление подаются суду, в районе деятельности которого ответчик имеет постоянное местожительство или постоянное занятие.	Региональный суд по месту нахождения недвижимости (ст.44 Гражданско-исполнительного кодекса (далее – ГИК), применяемая с соответствующей модификацией в соответствии со ст.188 того же кодекса)
(3) Может ли Банк «L», не реализуя свое	Возможно. Если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества,	Возможно. В случае если сумма, вырученная при реализации заложенного	Требования залогодержателя (кредитора) удовлетворяются из стоимости заложенного	Возможно. Физические и юридические лица вправе отказаться от реализации	Возможно. При этом обычные кредиторы АО «А» вправе выдвинуть возражение о том,

<p>право ипотекодержателя, обратиться взыскание на общее имущество АО «А»?</p> <p style="text-align: right;">*13</p>	<p>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 (п.6 ст.319 ГК РК). Возможно, при этом, после полного удовлетворения требований обеспеченных залогом, залог прекращается. (ст. 322 ГК)</p>	<p>имущества, недостаточна для покрытия требований залогодержателя, он имеет право, при отсутствии иного указания в договоре, получить недостающую сумму из прочего имущества должника, не пользуясь преимуществом, основанным на залоге. (п.6 ст.60 Закона о залоге, ст. 336 ГК)</p>	<p>недвижимого имущества по решению суда. (ст.371 ГК) Судебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество взыскание по требованиям залогодержателя обращается на имущество, заложенное по договору об ипотеке, по решению суда ст.34 Закона «Об ипотеке» Если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, недостаточна для покрытия требования залогодержателя, он имеет право, при отсутствии иного указания в законе или договоре, получить недостающую сумму из прочего имущества должника, не пользуясь преимуществом, основанным на залоге.(ст.379 ч.5 ГК РТ)</p>	<p>своих гражданских прав (ст.9 ГК). Отказ банка «L» от реализации прав обращения взыскания на предмет ипотеки вполне возможно, в этом случае залог прекращается, а ипотекодержатель, т.е. банк «L» или банк «M» станут обычными кредиторами АО «А».</p> <p>В таком случае, банк «L» или «M» как и другие обычные кредиторы должника АО «А» имеют право требовать удовлетворение за счет других ликвидных имуществ или денежных средств АО «А» в установленном порядке.</p> <p>В соответствии с ч.1 ст.48 ГК юридическое лицо отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Согласно ч.8 ст.281 ГК, если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, недостаточна для покрытия требования Банка «Л», он имеет право, при отсутствии иного указания в законе или договоре, получить недостающую сумму из прочего имущества АО «А», не пользуясь преимуществом, основанным на залоге. Следует иметь в виду, что требование кредитора к залогодателю, не являющемуся должником по основному договору, ограничивается суммой, вырученной от реализации</p>	<p>что удовлетворение требования Банка «L» за счет общего имущества должно быть ограничено лишь той частью, которая не может быть удовлетворена за счет предмета ипотеки (см. ч.1 ст.394 ГК).</p>
--	---	---	---	--	---

				предмета залога. (Постановление совместного Пленума Верховного суда Республики Узбекистан и Высшего Хозяйственного суда РУз от 22.12.2006г. За 13/150)	
(4) Можно ли передать Банку «L» право собственности на предмет ипотеки без проведения торгов?	Возможно, если договором об ипотеке предусмотрено реализация предмета ипотеки во внесудебном порядке в случае неисполнения обязательства обеспеченного исполнением предметом ипотеки согласно подпункта 3) ст. 20 Закона об ипотеке. В соответствии с которым в случае невыплаты АО «А» основной суммы кредита и начисленных процентов, Банк «L» вправе удовлетворить свои требования путем обращения в свою собственность заложенного имущества в случае объявления торгов несостоявшимися согласно статье 32 данного Закона. В случае использования данной системы при переходе права собственности на Здание разница между его стоимостью и суммой обеспеченного им требования должна быть возмещена собственнику, за вычетом сумм направленных на покрытие издержек и расходов на проведение торгов с учетом сумм оплаты основного обязательства, обеспеченного ипотекой, сумм оплаты просроченных обязательств. (ст. 36 Закона об ипотеке)	Возможно, если договором об ипотеке предусмотрена непосредственная передача предмета ипотеки в собственность ипотекодержателя, в случае невозврата долга к установленному сроку. Закон предусматривает два вида передачи предмета ипотеки - внесудебный и судебный порядок. (ст.ст. 60,61,62 Закона КР «О Залог»)	Согласно ст. 38 ч.1. удовлетворение требования залогодержателя за счет заложенного недвижимого имущества без обращения в суд допускается на основании нотариально удостоверенного соглашения залогодержателя с залогодателем, заключенного после возникновения основания для обращения взыскания на предмет ипотеки, т.е. возможно. В случае объявления повторных публичных торгов несостоявшимися по причинам, указанным в части 1 настоящей статьи, залогодержатель вправе приобрести (оставить за собой) заложенное имущество по цене не более чем на 25 процентов ниже его начальной продажной цены на первых публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой имущества. Организатор повторных публичных торгов в течение пяти дней составляет протокол о результатах повторных публичных торгов. В случае использования залогодержателем права оставления за собой предмета	Невозможно, так как действующее законодательство не предусматривает передачи предмета ипотеки в собственность без проведения торгов. Т.е. Банк «L» не вправе получить в собственность Здание без проведения торгов. Реализация заложенного имущества, на которое обращено взыскание, производится путем продажи с публичных торгов (ст.281 ГК и ст.40 Закона об ипотеке). В случае объявления повторных публичных торгов несостоявшимися, ипотекодержатель вправе приобрести (оставить за собой) заложенное имущество по цене не более чем на 25% ниже его начальной продажной цены на первых публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой имущества. При разрешении споров следует учитывать, что в случае неисполнения должником обязательства, обеспеченного залогом, залогодержатель имеет право преимущественно перед другими кредиторами	Возможно, если договором об ипотеке предусмотрено условие о переходе Банку «L» права собственности на Здание в случае невозврата долга к установленному сроку. Такое условие, предусмотренное договором, считается действительным по толкованию нормы закона. Тем не менее, такого типа отдельное условие договора не имеет юридическую силу для третьих лиц, поэтому обычно одновременно используют систему «договор о залоге с предварительной регистрацией». В случае использования данной системы при переходе права собственности на Здание разница между его стоимостью и суммой обеспеченного им требования должна быть возмещена собственнику. (ч.1 ст.3 Закона об договоре о залоге с предварительной регистрацией)

			ипотеки, на основании соглашения с залогодателем он приобретает заложенное имущество. К такому соглашению применяются правила гражданского законодательства Республики Таджикистан о договоре купли-продажи. Соглашение является основанием для совершения нотариальных действий и внесения необходимых записей в Государственный регистр недвижимого имущества и прав на него. Ипотека в этом случае прекращается (ст.41 ч.4 Закона РТ Об ипотеке).	получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (ст.ст.264, 280 ГК). Действующее законодательство не предусматривает возможность передачи имущества, являющегося предметом залога, в собственность залогодержателя. Всякие соглашения, предусматривающие такую передачу, являются ничтожными, за исключением тех, которые могут быть квалифицированы как отступное или новация обеспеченного залогом обязательства (ст.ст.342, 347 ГК). В соответствии со ст. 279 ГК залогодержатель (кредитор) имеет право обратиться с иском о взыскании на заложенное имущество при неисполнении обязательства должником. И только в случае невозможности реализации заложенного имущества, кредитор может обратиться в свою собственность в порядке, регламентированном ст.281 ГК. (Постановление Пленума Верховного суда Республики Узбекистан от 24.09.1999 г. N 16).	
(5) На процедуре торгов каким способом продается Здание?	Способ продажи предмета ипотеки зависит от способа реализации предмета ипотеки. Так, согласно п.1 ст.21 Закона при реализации ипотеки в судебном порядке в соответствии с решением суда	Путем продажи с публичных торгов или иным способом, предусмотренным соглашением сторон, а также путем приобретения предмета залога залогодержателем в соответствии с требованиями	Путем публичных торгов или аукциона. (ч.1 ст.39 и ст. 42 Закона об ипотеке) При невозможности реализации путем публичных торгов или аукциона предмет ипотеки может быть	Имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с Настоящим законом, реализуется путем продажи с публичных торгов,	Путем тендера или аукциона (ч.2 ст.64 ГИК, применяемая с соответствующей модификацией в соответствии со ст.188 того же кодекса). При невозможности реализации путем тендера или

	<p>по иску залогодержателя продажа недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, производится путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном процессуальным законодательством, в частности, Законом «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей».</p> <p>А при реализации предмета ипотеки во внесудебном порядке, продажа производится путем проведения торгов на заложенное имущество, организуемых доверенным лицом (ст.24 Закона об ипотеке)</p>	<p>Закона (ст.372 ГК, ст.72 Закона о залоге)</p> <p>Публичные торги проводятся в форме открытого аукциона или конкурса. Форма торгов определяется решением суда (при обращении взыскания в судебном порядке) или договором о залоге или соглашением об удовлетворении требований залогодержателя (при обращении взыскания во внесудебном порядке). Заложенное имущество продается лицу, предложившему на торгах наивысшую цену. (ст.336 ГК, ст.72 Закона о залоге)</p>	<p>реализован другим способом. (ч.4 ст. 41 Закона об ипотеке )</p> <p>В соответствии со ст. 39 Закона РТ «Об ипотеке» имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с настоящим законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных этим Законом.</p> <p>Публичные торги по продаже заложенного имущества проводятся органами, на которые в соответствии с законодательством Республики Таджикистан возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено законом. ст.40 Закон РТ «Об ипотеке»</p> <p>При внесудебном порядке согласно части 4.ст 38 в соглашении об удовлетворении требований залогодержателя, заключенном в соответствии с частью 1 настоящей статьи, стороны могут предусмотреть:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>а) реализацию заложенного имущества в порядке, установленном в статье 39 настоящего Закона;</li> <li>б) приобретение заложенного имущества залогодержателем для себя или третьих лиц с зачетом в счет покупной цены требований залогодержателя к должнику, обеспеченных ипотекой.</li> </ul> <p>К соглашению о приобретении</p>	<p>за исключением случаев, предусмотренных настоящим Законом.</p> <p>Суд, принимая решение об обращении взыскания на заложенное имущество, может с согласия ипотекодателя и ипотекдержателя определить, что заложенное имущество подлежит реализации путем продажи на аукционе. (ст.40 Закона об ипотеке и ст.281 ГК).</p> <p>Порядок продажи имущества определяется в соответствии с ГК и Законом об ипотеке, если иное не предусмотрено ими в договоре об ипотеке или нотариально удостоверенным соглашением ипотекодателя с ипотекдержателем.</p>	<p>аукциона предмет ипотеки может быть реализован другим способом (ст.51 Положений об исполнительном производстве)</p>
--	---	--	---	--	--

			заложенного имущества залогодержателем применяются правила гражданского законодательства Республики Таджикистан о договоре купли -продажи, а в случае приобретения имущества залогодержателем для третьих лиц - также и о договоре комиссии.		
(6) Есть ли ограничение круга лиц, которые могут стать покупателем Здания? (Может ли Банк «L», Банк «M» или АО «A» стать покупателем Здания?)	В торгах имеют право принимать участие любые юридические лица и граждане, включая залогодателя и залогодержателя, кроме доверенного лица (ст.319 ГК и ст.30 Закона об ипотеке). То есть, АО «A» и Банк «L» могут стать покупателями на общих основаниях.	В торгах не имеют права участвовать в качестве покупателей следующие лица: 1 . организатор торгов и лица, состоящие с ним в близком родстве или отношении, а также юридические лица, в уставном капитале которых 5 процентов и более долей (акций) принадлежат организатору торгов; 2 . должностные лица судов; 3 . государственные предприятия, учреждения, организации, если предметом торгов является государственное имущество или имущественные права; 4 . лица, которые в соответствии с законодательством Кыргызской Республики не могут быть собственниками имущества, выносимого на торги, или обладателями имущественных прав. (ст.75 Закона о залоге)	Согласно ч. 3 ст.54 Закона об исполнительном производстве, в торгах не могут принимать участие судебные исполнители и судьи, вынесшие решение по данному исполнительному производству, члены их семьи и близкие родственники, а также лицо, имущество которого выставлено на торги, т.е. АО «A» не может стать покупателем. Остальные могут.  При реализации внесудебном порядке предмета ипотеки круг лиц, которые не могут стать покупателем определяется по соглашению сторон	Банк «L», АО «A» и г-н «B» вправе стать покупателями Здания на торгах. Законодательство Республики Узбекистан не предусматривает их ограничение покупателя при реализации заложенного имущества.  Круг лиц не ограничен. Торги могут быть открытым, когда предложение организатора торга принять участие в торге обращено ко всем желающим путем объявления в печати и иных средствах массовой информации, или закрытым, когда предложение принять участие в торге направляется определенному кругу лиц.	Должник не вправе выступать в качестве покупателя (ст.68 ГИК, применяемая с соответствующей модификацией в соответствии со ст.188 того же кодекса), т.е. АО «A» не может стать покупателем. Остальные могут.
(7) При реализации права	1. Право ипотекадержателя Банка «M» прекращается, поскольку после продажи	Если сумма, вырученная от принудительной продажи заложенного имущества,	Согласно ч.1 ст. 381 ГК залог прекращается с прекращением обеспеченного залогом	1) Право банка «M» как ипотекадержателя прекращается, банк «M»	(1) Право ипотекадержателя Банка «M» прекращается, поскольку после продажи

<p>ипотекодержателя что будет с правами следующих лиц после продажи Здания?</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Право ипотекодержателя банка «М»</li> <li>2. Право арендатора «Р», арендующего один этаж в данном Здании.</li> </ol> <p style="text-align: right;">*1</p>	<p>предмета залога, залог прекращается (ст.322 ГК).</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Право арендатора не нарушено, поскольку п.1 ст.559 ГК предусматривает, что переход права собственности на сданное внаем имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.</li> </ol> <p>Наниматель, арендатор «Р» вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор, либо только возмещения убытков (ст. 557 ГК РК). Нанимателю обеспечивается защита его права на нанятое имущество наравне с защитой права собственности</p> <p>Наниматель имеет право предъявлять иски и иным образом защищать принадлежащие ему права от своего имени. (ст. 563 ГК РК).</p>	<p>недостаточна для оплаты требований Банка «М», его требования прекращаются как необеспеченные, несмотря на законность этих требований, если договором о залоге не предусмотрено иное. (ст.11 Закона о залоге)</p> <p>Права арендатора предмета залога прекращаются в случае реализации предмета залога иному лицу. (п.2 ст.16 Закона о залоге)</p> <p>В случае обращения взыскания на предмет залога по требованиям, обеспеченным последующим залогом, одновременно может быть обращено взыскание на этот предмет залога и по требованиям, обеспеченным предшествующим залогом, срок предъявления которых к взысканию еще не наступил. Если залогодержатель по предшествующему договору о залоге не воспользовался этим правом, предмет залога, на который обращено взыскание по требованиям, обеспеченным последующим залогом, переходит к его приобретателю обремененным предшествующим залогом.</p> <p>В случае обращения взыскания на предмет залога по требованиям, обеспеченным предшествующим залогом, допускается одновременное обращение взыскания на этот предмет залога и по требованиям, обеспеченным</p>	<p>обязательства, т.е. договор об ипотеки банка «L» прекращается</p> <p>В случае обращения залогодержателем взыскания на заложенное имущество по основаниям, предусмотренным законом или договором об ипотеке, все права аренды и иные права пользования этим имуществом, предоставленные залогодателем третьим лицам без согласия залогодержателя после заключения договора об ипотеке, прекращаются с момента вступления в законную силу решения суда об обращении взыскания на имущество, а если требования залогодержателя удовлетворяются без обращения в суд - с момента нотариального удостоверения соглашения между залогодателем и залогодержателем об обращении взыскания в соответствии со статьей 38 настоящего Закона.(ст.26 ч.2 Закона РТ Об ипотеке)</p> <p>Право ипотекодержателя Банка «М» не прекращается, поскольку согласно ст.382 ГК в случае перехода права собственности на заложенное имущество или права хозяйственного ведения им от залогодателя к другому лицу в результате возмездного или безвозмездного отчуждения</p>	<p>имеет право удовлетворить свои требования как последующий ипотекодержатель от реализации заложенного имущество, в установленном порядке (ст.32 и 50 Закона об ипотеке)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2) При переходе права собственности на арендованное имущество или прав, перечисленных в законодательстве Республики Узбекистан о собственности, от арендодателя к другому лицу заключенный ранее договор сохраняет силу и в отношении нового собственника, если законодательством Республики Узбекистан не предусмотрено иное (ст.16 Закона об Аренде).</li> </ol> <p>Сумма, вырученная от реализации имущества, заложенного по договору об ипотеке, после удержания из нее сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на это имущество и его реализацией, распределяется между заявившими свои требования к взысканию ипотекодержателями, другими кредиторами ипотекодателя и самим ипотекодателем (ст. 50 Закона об ипотеке).</p> <p>В случае обращения ипотекодержателем взыскания</p>	<p>предмета залога прекращаются: право кредитора на преимущественное удовлетворение за счет данной недвижимости; право залогодержателя по закладу или ипотеке на условиях неиспользования или непривлечения доходов от предмета залога (ч.1 ст.59 ГИК, применяемая с соответствующей модификацией в соответствии со ст.188 того же кодекса).</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(2) Право на недвижимость, не имеющее силу в отношении обладателей вышперечисленными правами (т.е. кредиторов с правом преимущественного удовлетворения, залого- или ипотекодержателей) или взыскателя и др., прекращается после продажи данной недвижимости (ч. 2 той же статьи). То есть, право арендатора «Р» прекращается, если данное арендное право не имеет силу в отношении предшествующего ипотекодержателя.</li> </ol>
---	---	---	---	--	--

		<p>последующим залогом, срок предъявления которых к взысканию еще не наступил. Требования, обеспеченные последующим залогом, не подлежат досрочному удовлетворению, если для удовлетворения требований, обеспеченных предшествующим залогом, достаточно обращения взыскания на часть предмета залога.</p> <p>При обращении взыскания на предмет залога требования залогодержателя по последующему договору о залоге удовлетворяются из стоимости предмета залога после удовлетворения своих требований залогодержателем по предшествующему договору о залоге.</p> <p>Данные положения не применяются, если залогодержателем по предшествующим и последующим залогам является одно и то же лицо.</p> <p>В этом случае требования, обеспеченные каждым из залогов, удовлетворяются в порядке очередности, соответствующей срокам исполнения соответствующих обязательств, если законом или соглашением сторон не предусмотрено иное. (ст.57 Закона «О Залог»)</p>	<p>этого имущества либо в порядке универсального правопреемства право залога сохраняет силу.</p> <p>Правопреемник залогодателя становится на место залогодателя и несет все обязанности залогодателя, если соглашением с залогодержателем не установлено иное.</p> <p>Если имущество залогодателя, являющееся предметом залога, перешло в порядке правопреемства к нескольким лицам, каждый из правопреемников (приобретателей имущества) несет вытекающие из залога последствия исполнения обеспеченного залогом обязательства соразмерно перешедшей к нему части указанного имущества.</p> <p>Однако если предмет залога неделим или по иным основаниям остается в общей собственности правопреемников, они становятся солидарными залогодателями.</p> <p>Право арендатора «Р» арендуемого один этаж сохраняется. (Ст. 638 ГК РТ «Сохранение договора имущественного найма в силе при изменении сторон»</p> <p>Переход права собственности на сданное в наем имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора</p>	<p>на заложенное имущество по основаниям, предусмотренным договором об ипотеке или законом, все права аренды и иные права пользования этим имуществом, предоставленные ипотекодателем третьим лицам без согласия ипотекодержателя после заключения договора об ипотеке, прекращаются с момента вступления в законную силу решения суда об обращении взыскания на имущество, а если требования ипотекодержателя удовлетворяются без обращения в суд - с момента нотариального удостоверения соглашения между ипотекодателем и ипотекодержателем об обращении взыскания на имущество, либо на условиях, определенных в договоре об ипотеке.</p>	
--	--	---	---	---	--

<p>(8) Здание было продано за 60.000 ам.долл. Как распределяют полученную сумму?</p>	<p>Вне очереди, выручка от торгов распределяется на покрытие издержек и расходов на проведение торгов; Затем в первую очередь, удовлетворяются требования Банка «L» по основному обязательству, обеспеченного ипотекой; Во вторую очередь погашаются просроченные обязательства АО «А» перед Банком «М». Поскольку у первоначального залогодержателя Банка «L», получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами АО «А», т.е. Банка «М», ибо у Банка «L» такое право возникло первым. (ст. 36 Закона об ипотеке).</p>	<p>После покрытия расходов на проведение торгов, удовлетворяются в полном объеме требования Банка «L», затем в случае если Банк «М» заявит свое требование о погашении обязательства получает удовлетворение от оставшейся от реализации суммы. (ст.80 Закона о залоге)</p>	<p>имущественного найма.) Сумма, вырученная от реализации имущества, заложенного по договору об ипотеке, после удержания из нее сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на это имущество и его реализацией, распределяется между заявившими свои требования к взысканию залогодержателями, другими кредиторами залогодателя и самим залогодателем (ст. 44 Закон РТ «Об ипотеке»), то есть в первую очередь удовлетворяется требование Банка «L», затем из остаточной суммы Банк «М» получает удовлетворение.</p>	<p>Сумма полученная от реализации распределяется согласно ст.50 Закона об ипотеке В первую очередь после на покрытие издержек и расходов на проведение публичных торгов или аукциона; удовлетворяются требования Банка «L», затем требование Банка «М», оставшаяся сумма распределяется между другими кредиторами АО «А» в соответствии с законом, если нет других кредиторов, остается у ипотекодателя.</p>	<p>В первую очередь удовлетворяется требование Банка «L», затем из остаточной суммы Банк «М» получает удовлетворение.</p>
<p>(9) Какие меры могут быть предприняты г-ном «В», если у него есть возражение на обращение взыскания на предмет ипотеки на основании, что задолженность АО «А» перед банком «L» была погашена, и т.д.?  *12</p>	<p>Залогодатель (г-н «В») имеет право обратиться в суд с иском об отсутствии оснований для реализации ипотеки, также имеет право обратиться в суд с иском о предоставлении отсрочки в реализации ипотеки. (ст.25 Закона об ипотеке) Кроме того, г-н «В» и АО «А» вправе в течение 3 месяцев оспорить результаты торгов в суде по месту нахождения недвижимого имущества в случае нарушения процедуры их проведения. (ст.33 Закона об ипотеке)</p>	<p>Залогодатель (АО «А») вправе оспорить результаты торгов в суде по месту проведения торгов. Согласно ст.70 Закона Кыргызской Республики «О залоге», АО «А» может взыскать с Банка «L» убытки в порядке, предусмотренном законодательством Кыргызской Республики, если залогодержатель вступает во владение заложенным имуществом, не имея на то законного права, или незаконным способом.  Можно подать возражение на исполнение (ст. 336 ГК КР,</p>	<p>Можно подать жалобу на исполнение, реализации предмета ипотеки согласно ч.1 ст. 303 Кодекса об экономическом судопроизводстве. На момент обращения взыскания предмета ипотеки в судебном порядке г-н «В» согласно ст. 49 Кодекса РТ об экономическом судопроизводстве может подать заявления, после чего на основании определения суда вступает в дело в качестве третьего лица.  1. Экономический суд по заявлению взыскателя,</p>	<p>Г-н «В» имеет право, как собственник, обжаловать исполнение взыскания на предмет ипотеки. А также вправе прекратить обращение взыскания на заложенное имущество, удовлетворив все обеспеченные ипотекой требования ипотекодержателя, в объеме, какой эти требования имеют к моменту уплаты соответствующих сумм. Это право может быть осуществлено в любое время до момента продажи заложенного имущества или приобретения права на это имущество в установленном порядке ипотекодержателем.</p>	<p>Можно подать возражение на исполнение в исполнительный суд (ч.3 ст.45 и ст.182 ГИК, применяемые с соответствующей модификацией в соответствии со ст. 10, ст.11 и ст. 188 того же кодекса). В случае, когда был предъявлен отдельный иск о признании отсутствия ипотеки и в результате этого имеется вступившее в силу решение суда, подтверждающее отсутствие ипотеки, то исполнительное производство приостанавливается и отменяется представлением копии данного судебного</p>

		<p>ст.79 Закона о залоге)</p> <p>При наличии обстоятельств, делающих совершение исполнительных действий затруднительным или невозможным, судебный исполнитель, взыскатель или должник вправе обратиться в суд или иной орган, выдавший исполнительный документ, с заявлением об отсрочке или рассрочке исполнения, а также об изменении способа и порядка исполнения. (ст.22 Закона «Об исполнительном производстве и о статусе судебных исполнителей»)</p> <p>Исполнительное производство подлежит обязательному приостановлению в случаях:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) смерти должника, объявления его умершим или признания безвестно отсутствующим, если установленное судом правоотношение допускает правопреемство, а также в случае реорганизации юридического лица, являющегося должником, или принятия в установленном законом порядке решения о его ликвидации или возбуждения производства о банкротстве (несостоятельности) юридического лица или индивидуального предпринимателя;</li> <li>2) утраты должником дееспособности или</li> </ol>	<p>должника, судебного исполнителя может приостановить или прекратить исполнительное производство, возбужденное судебным исполнителем на основании исполнительного листа, выданного экономическим судом, в случаях, предусмотренных законом.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Приостановление или прекращение исполнительного производства производится экономическим судом, выдавшим исполнительный лист, либо экономическим судом по месту нахождения судебного исполнителя.</li> <li>3. Заявление о приостановлении или прекращении исполнительного производства рассматривается в десятидневный срок в порядке, предусмотренном статьей 298 настоящего Кодекса.</li> <li>4. Определение экономического суда о приостановлении или прекращении исполнительного производства, либо об отказе в приостановлении или прекращении исполнительного производства может быть</li> </ol>	<p>Лицо, требующее прекращения обращения взыскания на заложенное имущество или его реализации, обязано возместить ипотекодержателю расходы, понесенные в связи с обращением взыскания на это имущество и его реализацией (ст.49 Закона об ипотеке).</p> <p>Ипотекодержатель при реализации заложенного имущества должен вручить письменное уведомление, отвечающее требованиям, указанным в ст.45 Закона об ипотеке, ипотекодателю о неисполнении обязательств, обеспеченных ипотекой. По получении письменного уведомления о неисполнении основного обязательства ипотекодатель вправе обратиться в суд с иском заявлением об отсутствии оснований для обращения взыскания на заложенное имущество.</p> <p>Г-н «В» как собственник заложенного имущества, то есть, как ипотекодатель обладает всеми правами ипотекодателя, предусмотренными ГК и законом об ипотеке. Если у г-на «В» имеется неоспоримое доказательство о погашении задолженности должника АО «А» перед банком «L», то он имеет право как ипотекодатель требовать прекращения обращения взыскания на</p>	<p>решения. (ст.183 ГИК)</p>
--	--	---	--	---	------------------------------

		<p>ограничения его в дееспособности;</p> <p>3) пребывания ответчика в части Вооруженных Сил, других войск или воинских формирований Кыргызской Республики, участвующей в боевых действиях, или просьбы взыскателя, находящегося в части Вооруженных Сил, других войск или воинских формирований Кыргызской Республики, участвующей в боевых действиях;</p> <p>4) оспаривания должником исполнительного документа в судебном порядке, если такое оспаривание допускается законом;</p> <p>5) подачи жалобы в суд на действия органов (должностных лиц), наложивших административное взыскание;</p> <p>6) вынесения судебного акта или акта другого органа (должностного лица), которому законодательством предоставлено такое право, о приостановлении исполнения судебного акта или акта другого органа, на основании которого выдан исполнительный документ;</p> <p>7) предъявления в суд иска об исключении из описи (освобождения от ареста) имущества, на которое</p>	<p>обжаловано.</p> <p>5. Исполнительное производство возобновляется по заявлению взыскателя, должника, судебного исполнителя экономического судом, приостановившим исполнительное производство, после устранения причин или обстоятельств, послуживших основаниями для его приостановления.</p> <p>6. О возобновлении исполнительного производства выносится определение.</p> <p>(ст. 301 Кодекса РТ об экономическом судопроизводстве)</p>	<p>предмет ипотеки, потому что согласно требований ст.283 ГК залог прекращается с прекращением обеспеченного залогом обязательства, в этом случае ипотекодатель, то есть г-н «В» имеет право требовать прекращения залога и возратить заложенное имущество.</p> <p>Кроме того, при грубом нарушении залогодержателем обязанностей, указанных в ч.1 ст. 274 ГК, создающем угрозу утраты или повреждения заложенного имущества, ипотекодатель, то есть г-н «В» вправе потребовать досрочного прекращения залога.</p> <p>В вышеуказанных случаях, г-н «В», как ипотекодатель, имеет право обратиться в суд с иском о прекращении договора ипотеки. (ст. 283 ГК, ст. 66 Закона об ипотеке)</p>	
--	--	--	---	--	--

		обращено взыскание по исполнительному документу. (ст. 23 Закона «Об исполнительном производстве и о статусе судебных исполнителей»)			
(10) Какие меры могут быть предприняты против лиц, незаконно занимающих Здание после его продажи?	В соответствии со ст.260 ГК покупатель (собственник) вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения, в том числе путем подачи соответствующего иска в суд в порядке ст.9 ГК и ст. 8 ГПК. При этом отсутствуют институты, представляющие собой более упрощенный способ по сравнению с обычной процедурой подачи иска с требованием об освобождении.	Согласно ст. 65 Закона о залоге после обращения взыскания на заложенный жилой дом (квартиру) и реализации этого имущества залогодатель АО «А», а также любые третьи лица обязаны по требованию собственника жилого дома (квартиры) в течение 30 дней освободить занимаемое помещение. При неисполнении требований, предусмотренных настоящей статьей, собственник жилого дома (помещения) вправе реализовать свои права как собственника данного помещения, в том числе путем выселения в административном или судебном порядке залогодателя и совместно проживающих с ним членов его семьи, а также третьих лиц из занимаемого ими помещения.  Выселение залогодателя и совместно проживающих с ним членов его семьи, а также третьих лиц как лиц, самоуправно занявших помещение, производится во внесудебном административном порядке с санкции прокурора, если внесудебный порядок был	Покупатель вправе потребовать освобождения Здания. При этом можно использовать институт рассмотрения иска в общем порядке с вынесением решения.	В случае отказа ипотекодателя передать покупателю недвижимое имущество, приобретенное им на публичных торгах или аукционе, включая отказ освободить жилое помещение, покупатель вправе обратиться в суд по месту нахождения имущества (ст.52 Закона об ипотеке).  Согласно ст.228 ГК собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения (виндикация). Согласно ст.52 Закона об ипотеке в случае отказа ипотекодателя передать покупателю недвижимое имущество, приобретенное им на публичных торгах или аукционе, включая отказ освободить жилое помещение, покупатель вправе обратиться в суд по месту нахождения имущества.	Покупатель вправе потребовать освобождения Здания. При этом можно использовать институт «выдача исполнительным судом приказа об освобождении», что представляет собой более упрощенный способ по сравнению с обычной процедурой подачи иска с требованием об освобождении (ст.83 ГИК, применяемая с соответствующей модификацией в соответствии со ст. 188 того же кодекса).

		предусмотрен соглашением об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке, заключенного одновременно с договором о залоге либо в последующих соглашениях между залогодателем и залогодержателем.			
(11) У г-на «В» есть обычный кредитор «С», требование которого не обеспечено ипотекой. Вправе ли кредитор «С» обратиться взыскание на Здание? Если это возможно, то как распределяется сумма, полученная в результате реализации Здания? *7	Возможно, если будет остаточная сумма, предусмотренная подп.3) и 4) ст.36 Закона. При этом в первую очередь удовлетворяются требования залогодержателей, т.е. обычный кредитор может получить удовлетворение только после удовлетворения требований Банков «L» и «M», поскольку последние имеют преимущественное право перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество. (ст.299 ГК)	Возможно, если будет остаточная сумма. В соответствии со ст.3 Закона «О залоге», 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.	Возможно, если будет остаточная сумма (ст.44 Закон об ипотеке). При этом в первую очередь удовлетворяются требования ипотечодержателей, т.е. обычный кредитор может получить удовлетворение только после удовлетворения требований Банков «L» и «M». Так как кред. «С» является обычным кредитором может в суд обращаться с иском только о взыскании суммы кредита.	Согласно ст. 51 Закона «"Об исполнении судебных актов и актов иных органов" На заложенное имущество может быть обращено взыскание при недостаточности другого имущества должника для полного удовлетворения всех предъявленных ему требований, не обеспеченных залогом, с соблюдением установленных прав залогодержателя, а также правил, предусмотренных главой 6 настоящего Закона. Согласно ст. 28-1 Закона «Об ипотеке» в случае обращения взыскания на заложенное имущество при принудительном исполнении судебных актов и актов иных органов судебный исполнитель в трехдневный срок после наложения ареста на заложенное имущество направляет об этом письменное уведомление ипотечодержателю. При этом ипотечодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, если его требование не будет удовлетворено, обратиться	Возможно, если будет остаточная сумма (ст.63 ГИК). При этом в первую очередь удовлетворяются требования ипотечодержателей, т.е. обычный кредитор может получить удовлетворение только после удовлетворения требований Банков «L» и «M».

				<p>взыскание на заложенное имущество. Если ипотекодержатель не воспользовался этим правом, ипотека прекращается, за исключением случаев, когда заложенное имущество не было реализовано на публичных торгах и кредиторы, требования которых не обеспечены залогом, отказались от принятия этого имущества в удовлетворение своих требований</p> <p>Возможно, если будет остаточная сумма (ст. 50 Закона об ипотеке). При этом требования кредитора «С» удовлетворяется после удовлетворения требования Банков «L» и «M».</p>	
<p>(12) Можно ли обратиться взыскание на Здание, если до этого в отношении «В» было подано заявление о признании его банкротом?</p> <p style="text-align: right;">*2</p>	<p>Действующим законодательством не предусмотрено признание банкротом физических лиц.</p> <p>В случае если залогодателем выступило юридическое лицо либо индивидуальный предприниматель, который признан банкротом, все имущество должника, включая предмет залога, включается в конкурсную массу и реализуется в рамках процедуры банкротства конкурным управляющим, при этом требования обеспеченные залогом включаются в третью очередь распределения конкурсной массы. (п.4 ст.75 Закона о банкротстве, подп.3</p>	<p>Согласно законодательства КР в отношении физических лиц не применяется процедура специального администрирования.</p> <p>В соответствии с п.3 ст.86 Закона о банкротстве предмет залога не входит в ликвидационную массу. Обеспеченный залогом кредитор претендует на имущество должника (предмет залога) в силу своего права обращения взыскания на залог, при наступлении оснований, предусмотренных законом или договором о залоге. В соответствии с п.3 ст.74 Закона о банкротстве в случае, если средств, вырученных от</p>	<p>Действующим законодательством не предусмотрено признание банкротом физических лиц.</p> <p>В случае если залогодателем выступило юридическое лицо либо индивидуальный предприниматель то при проведении процедур банкротства интересы всех кредиторов представляют собрание кредиторов и комитет кредиторов, образуемые в соответствии с настоящим Законом. С момента принятия судом к производству заявления о признании должника банкротом кредиторы не вправе обращаться к должнику</p>	<p>Если хозяйственным судом принято к производству заявление о признании должника (если должник - юридическое лицо или индивидуальный предприниматель) банкротом кредиторы не вправе обращаться к должнику с целью удовлетворения своих требований в индивидуальном порядке (ст.10 Закона о банкротстве).</p> <p>Но ст.133 того же Закона определяет, что залогодержатели пользуются преимуществом перед прочими кредиторами при удовлетворении своих требований. Удовлетворение требований кредиторов,</p>	<p>Ипотекодержатели обладают так называемым «правом отелного удовлетворения» при банкротстве, т.е. они вправе обратиться взыскание на предмет ипотеки вне процедур банкротства (ч.9 ст.2 и ст.65 Закона о ликвидационном производстве, ст. 53 Закона о гражданской реабилитации).</p>

	п.1 ст.51 ГК)	<p>реализации заложенного имущества, будет недостаточно для удовлетворения требований обеспеченного залогом кредитора, то он вправе получить разницу, как необеспеченный залогом кредитор соответствующей очереди.</p> <p>Процедура специального администрирования не влечет ограничения права обеспеченного залогом кредитора по обращению взыскания на предмет залога, включая случаи: когда участник должника является обеспеченным залогом кредитором; когда залогодателем выступает третье лицо, а не должник, в отношении которого начата процедура специального администрирования. Обеспеченный залогом кредитор обращает взыскание на предмет залога в соответствии с требованиями Закона о залоге.(п.1 ст. 74 Закона КР «О банкротстве»).</p> <p>Специальный администратор обязан предоставить обеспеченное имущество во владение обеспеченного залогом кредитора по первому требованию в соответствии с требованиями Закона Кыргызской Республики «О залоге».</p> <p>Специальный администратор с письменного согласия</p>	<p>в целях удовлетворения своих требований в индивидуальном порядке. (ст. 11. Закона о несостоятельности (банкротстве))</p> <p>Также его требования удовлетворяются по очередности в соответствии со ст. 78 Закона РТ «О несостоятельности (банкротстве))</p>	<p>обеспеченных залогом, производится за счет средств, поступивших после продажи заложенного имущества (предмета залога) должника. Остаток этих средств предназначается для удовлетворения кредиторов в очередности, установленной ст. 134 Закона о банкротстве.</p> <p>Согласно ст.133 Закона о банкротстве удовлетворение требований кредиторов, обеспеченных залогом, производится за счет средств, поступивших после продажи заложенного имущества (предмета залога) должника. Остаток этих средств предназначается для удовлетворения требований кредиторов в очередности, установленной ст.134 Закона. Если сумма, поступившая от продажи заложенного имущества (предмета залога), оказалась недостаточной для полного удовлетворения требований кредиторов, обеспеченных залогом, то оставшаяся часть требований должна удовлетворяться в очередности, установленной ст.134 Закона, т.е. в третью очередь.</p> <p>В случае, если предметом залога является все имущество должника и сумма, поступившая от продажи заложенного имущества (предмета залога), оказалась меньшей или равной сумме</p>	
--	---------------	---	---	--	--

		<p>обеспеченного залогом кредитора вправе продать предмет залога. Это не влечет прекращения прав кредитора на удовлетворение своих требований в порядке очередности, предусмотренной настоящим Законом. (ст.74 Закона о банкротстве)</p> <p>В случае, если залогодатель подлежит процессу банкротства, взаимоотношения по залогом регулируются также Законом о банкротстве. Кредитор, являющийся залогодержателем, вправе заявить администратору (управляющему) свои требования и получить их удовлетворение в соответствии с Законом о банкротстве.</p>		<p>требований кредиторов, обеспеченных залогом, то погашение требований кредиторов, обеспеченных залогом, производится после погашения расходов и удовлетворения требований, предусмотренных ч.1 ст.134 Закона, и требований по платежным документам, предусматривающим выдачу денежных средств на выплату заработной платы.</p> <p>По законодательству РУ понятие банкротства физического лица отсутствует.</p>	
--	--	--	--	--	--

## **Комментарии японской стороны**



## ○ **Комментарии японской стороны**

### **Установление ипотеки**

- 1) В Казахстане на практике в качестве предмета ипотеки выступает право собственности на недвижимое имущество, хотя по законодательству предметом ипотеки может быть также право хозяйственного ведения.
- 2) Под «космическими объектами», упомянутыми в законодательстве Казахстана в качестве предмета ипотеки, подразумеваются сооружения для космической деятельности на космодромах в Республике Казахстан. А «транспортные средства» - это, в основном, суда.
- 3) В Таджикистане на практике нет примеров перезалога недвижимого имущества, хотя законодательством предусмотрена возможность последующей ипотеки.

### **Лица, имеющие заинтересованность в обращении взыскания на предмет ипотеки**

Институты судопроизводства в странах Центральной Азии, в отличие от японской системы, не основаны на так называемом «принципе состязательности», и допускают расширенное участие заинтересованных лиц в делах. (В этом плане есть коренное отличие от японского института «участия в исках»). По делам, связанным с залогом, во многих случаях допускается участие лиц, имеющих заинтересованность в отношении заложенного имущества (например, пользователя, арендатора, последующего залогодержателя и т.д.). Также следует отметить, что в связи с институтом прокурорского надзора, унаследованным со времен Советского Союза, прокурор тоже вправе участвовать в исках об обращении взыскания на предмет ипотеки в качестве «лица, участвующего в деле». Конкретные детали данной системы варьируются в зависимости от страны, а также от характера заложенного имущества, поэтому для практической деятельности нужно провести достаточно подробное изучение. О правах арендатора смотрите п.(7) Сравнительной таблицы 2.

### **Исполнительный орган по обращению взыскания на предмет ипотеки**

Есть случаи, когда данную процедуру могут осуществлять, помимо судов, органы внесудебного урегулирования споров, такие как третейский суд в Узбекистане.

## **Комментарии японской стороны к Сравнительным таблицам**

- \*1 В странах Средней Азии иногда применяются особые правила, когда предметом ипотеки является жилье, где проживают люди, на что следует обратить внимание. Защищается право арендатора, когда предметом ипотеки является арендованное помещение. Во многих случаях защищаются права родственников и лиц, проживающих вместе с ипотекодателем. В частности, есть случаи, когда при установлении ипотеки требуется согласие лиц, проживающих вместе с ипотекодателем, даже если они не являются собственниками недвижимости. В реестре недвижимости не всегда содержит информацию о проживающих лицах, арендаторах или лицах, имеющих право пользования недвижимостью. Круг заинтересованных лиц, права которых защищаются в случае обращения взыскания на жилье, и конкретное содержание защитных мер чаще всего устанавливает семейный кодекс, а не закон о залоге.
- \*2 Институт банкротства в странах Центральной Азии не имеет мер, наподобие

- японского «права на отдельное удовлетворение», обеспечивающих удовлетворение обеспеченных ипотекой требований при банкротстве должника. Тем не менее, в каждой стране предусмотрено определенное преимущество для ипотечадержателей перед обычными кредиторами, и, видимо, управляющий и комитет кредиторов в определенной степени могут регулировать данный вопрос по своему усмотрению.
- \*3 В Кыргызстане конкретную процедуру обращения взыскания на предмет ипотеки осуществляет судебный исполнитель не только при судебном порядке, а также при внесудебном порядке. Это в связи с противоречием системы.
  - \*4 Положение ч.3 ст.37 Закона об ипотеке Узбекистана (, которое определяет случай отсутствия ипотечодателя и невозможности установления места его нахождения,) на практике редко применяется.
  - \*5 В Таджикистане взыскание на предмет ипотеки может быть обращено во внесудебном порядке в следующих двух случаях: на основе договора ипотеки (ст.38 Закона об ипотеке); на основе нотариально удостоверенного соглашения, дополнительно заключенного между ипотечодателем и ипотечодержателем.
  - \*6 В странах Центральной Азии, как правило, в договоре ипотеки указывается оценочная стоимость предмета ипотеки. Это в связи с тем, что исторически банки были государственными, и от них, как официальных органов, требовалось указать официальную оцениваемую стоимость. Во всех странах при обращении взыскания привлекают оценщика для оценки предмета залога.
  - \*7 Вопросы о публичных торгах, их видах, способах реализации предмета ипотеки, исполнительном органе четко определены соответствующими положениями законодательства каждой страны, хотя они могут выглядеть сложными на первый взгляд, и хорошо сложен практический порядок выполнения этих процедур. Следует рассмотреть внесудебный порядок и судебный порядок в отдельности.
  - \*8 В странах Центральной Азии нет института банкротства физических лиц, в связи с чем приведенные в таблице ответы исходят из того предположения, что г-н «В» является индивидуальным предпринимателем.
  - \*9 В Японии процедура торгов приостанавливается в случае, когда не определен покупатель после трехразовой попытки реализации имущества. Данный институт нацелен на прекращение процедуры торгов без особой защиты кредитора, который выбрал в качестве предмета залога имущество, не имеющее соответствующей экономической ценности. А в странах Центральной Азии нет подобного института прекращения процедуры. Во всех странах Центральной Азии система нацелена на признание определенной стоимости предмета залога, решение вопроса права собственности на него и прекращение залога.
  - \*10 Если рассмотреть вопрос регистрации, осуществляемой в связи с обращением взыскание на предмет ипотеки, то есть виды регистрации, которые осуществляются после вынесения определения об обращении взыскании, и те, которые осуществляются после торгов. А в таблице отсутствуют подробности того, какая регистрация на какой стадии осуществляется.
  - \*11 «Препятствия для обращения взыскания на предмет ипотеки» - довольно часто обсуждаемая тема для японской стороны, хотя, как нам представилось, это не обязательно так для специалистов из стран Центральной Азии, которые были склонны понимать под этой формулировкой «юридические основания, препятствующие обращению взыскания на предмет ипотеки». Теоретически данный вопрос можно рассмотреть как вопрос неправомерных действий с точки зрения защиты прав залогодержателя. Тем не менее, во время обсуждения у участников

семинара были определенные затруднения в представлении данных вопросов и таких понятий, как «сохранение стоимости предмета залога» или «действия, снижающие стоимость предмета залога». Представляется, что это в связи с тем, что люди на практике не так часто обращаются за помощью против действий, снижающих стоимость предмета залога.

\*12 (1) Вопрос об институте обжалования действий по обращению взыскания на предмет ипотеки в странах Центральной Азии содержит в себе возможность более расширенного обсуждения, но здесь мы ограничиваемся перечислением пунктов, которые могут стать предметами дальнейшего изучения.

(2) Для сравнения институтов обжалования нужно понимать разницу между системами обращения взыскания на предмет ипотеки Японии и других стран Центральной Азии. В Японии определение о начале процедуры торгов для удовлетворения требований ипотекодержателя выносит суд. (При этом можно наложить арест на недвижимость, для чего нужно представить выписку из реестра недвижимости. Определение о начале процедуры торгов выносится в течение нескольких дней после поступления соответствующего заявления без вызова должника. Процедура упрощена для обеспечения скорой реализации права ипотекодержателя.) При вынесении данного определения ипотекодатель вправе обратиться в исполнительный суд с «жалобой на исполнение», если обеспеченное ипотекой обязательство им уже исполнено. В рамках рассмотрения этой жалобы судья устанавливает наличие или отсутствие обеспеченного ипотекой обязательства на основе доказательств. В отличие от этого в странах Центральной Азии суд в исковом порядке выносит определение об обращении взыскания, приказывающее реализацию предмета ипотеки (в рамках данного производства должник вправе высказывать свое мнение). На этом заканчивается процедура, осуществляемая судом, и дело передается исполнителю. И если на данном этапе стало ясно, что уже не существует обеспеченного ипотекой обязательства, ипотекодатель обращается не в суд, а к исполнителю, чтобы последний приостановил исполнительные действия. Если исполнитель не приостанавливает исполнительные действия, ипотекодатель предъявляет в суд отдельный иск. Таким образом в Японии есть два способа возражения, связанного с обращением взыскания на предмет ипотеки, а именно 1) подача так называемой «жалобы на исполнение» в исполнительный суд и 2) предъявление установительного иска о признании несуществования ипотеки, что отличается от системы стран Центральной Азии. Что касается проведения процедуры, то в Японии многие вопросы возложены на усмотрение судов, тогда как в странах Центральной Азии законодательство довольно четко определяет разные сроки.

\*13 Японская сторона задала данный вопрос с тем, чтобы узнать, насколько допускается обращение взыскания на общее имущество должника (минуя заложенное) при реализации права ипотекодержателя (т.е. при удовлетворении требований ипотекодержателя), но ответы здесь не совпадают с этим намерением.



## **Законодательство стран участников**



## ○ **ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН** (по состоянию на 20 января 2010 года)

### **Статья 7. Основания возникновения гражданских прав и обязанностей**

Гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законодательством, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены им, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают:

- 1) из договоров и иных сделок, предусмотренных законодательством, а также из сделок, хотя и не предусмотренных им, но не противоречащих законодательству;
- 2) из административных актов, порождающих в силу законодательства гражданско-правовые последствия;
- 3) из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности;
- 4) в результате создания или приобретения имущества по основаниям, не запрещенным законодательными актами;
- 5) вследствие создания изобретений, промышленных образцов, произведений науки, литературы и искусства и иных результатов интеллектуальной деятельности;
- 6) вследствие причинения вреда другому лицу, а равно вследствие неосновательного приобретения или сбережения имущества за счет другого лица (неосновательного обогащения);
- 7) вследствие иных действий граждан и юридических лиц;
- 8) вследствие событий, с которыми законодательство связывает наступление гражданско-правовых последствий.

### **Статья 8. Осуществление гражданских прав**

1. Граждане и юридические лица по своему усмотрению распоряжаются принадлежащими им гражданскими правами, в том числе правом на их защиту.
2. Отказ граждан и юридических лиц от осуществления принадлежащих им прав не влечет прекращения этих прав, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами.
3. Осуществление гражданских прав не должно нарушать прав и охраняемых законодательством интересов других субъектов права, не должно причинять ущерба окружающей среде.
4. Граждане и юридические лица должны действовать при осуществлении принадлежащих им прав добросовестно, разумно и справедливо, соблюдая содержащиеся в законодательстве требования, нравственные принципы общества, а предприниматели - также правила деловой этики. Эта обязанность не может быть исключена или ограничена договором. Добросовестность, разумность и справедливость действий участников гражданских правоотношений предполагаются.
5. Не допускаются действия граждан и юридических лиц, направленные на причинение вреда другому лицу, на злоупотребление правом в иных формах, а также на осуществление права в противоречии с его назначением. В случае

несоблюдения требований, предусмотренных пунктами 3 - 5 настоящей статьи, суд может отказать лицу в защите принадлежащего ему права.

### **Статья 9. Защита гражданских прав**

1. Защита гражданских прав осуществляется судом, арбитражным судом или третейским судом путем: признания прав; восстановления положения, существовавшего до нарушения права; пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения; присуждения к исполнению обязанности в натуре; взыскания убытков, неустойки; признания сделки недействительной; компенсации морального вреда; прекращения или изменения правоотношений; признания недействительным или не подлежащим применению не соответствующего законодательству акта органа государственного управления или местного представительного либо исполнительного органа; взыскания штрафа с государственного органа или должностного лица за воспрепятствование гражданину или юридическому лицу в приобретении или осуществлении права, а также иными способами, предусмотренными законодательными актами.
2. Обращение за защитой нарушенного права к органу власти или управления не препятствует обращению в суд с иском о защите права, если законодательными актами не предусмотрено иное.
3. В случаях, специально предусмотренных законодательными актами, защита гражданских прав может осуществляться непосредственными фактическими или юридическими действиями лица, право которого нарушено (самозащита).
4. Лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законодательными актами или договором не предусмотрено иное. Под убытками подразумеваются расходы, которые произведены или должны быть произведены лицом, право которого нарушено, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).
5. Убытки, причиненные гражданину или юридическому лицу в результате издания не соответствующего законодательству акта органа государственной власти, иного государственного органа, а также действиями (бездействием) должностных лиц этих органов, подлежат возмещению Республикой Казахстан или соответственно административно-территориальной единицей.
6. Если наступление правовых последствий нарушения зависит от виновности нарушителя, предполагается его виновность, кроме случаев, когда законодательными актами предусмотрено иное.

### **Статья 51. Удовлетворение требований кредиторов**

1. При ликвидации юридического лица требования его кредиторов удовлетворяются в следующей очередности:
  - 1) в первую очередь - удовлетворяются требования по уплате удержанных из заработной платы и (или) иного дохода алиментов, а также требования граждан, перед которыми ликвидируемое юридическое лицо несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, путем капитализации соответствующих повременных платежей;
  - 2) во вторую очередь - производятся расчеты по оплате труда и выплата компенсаций лицам, работавшим по трудовому договору, задолженностей по

социальным отчислениям в Государственный фонд социального страхования, по уплате удержанных из заработной платы обязательных пенсионных взносов, а также вознаграждений по авторским договорам, за исключением случаев, когда часть сумм требований в соответствии с законодательным актом, регулирующим вопросы банкротства, удовлетворяются в пятую очередь;

- 3) в третью очередь - удовлетворяются требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества ликвидируемого банкрота, в пределах суммы обеспечения, за исключением требований кредиторов - держателей ипотечных облигаций, обеспеченных залогом прав требования по договорам ипотечного жилищного займа (включая залог ипотечных свидетельств), а также государственных ценных бумаг Республики Казахстан в случаях, когда право собственности на указанные облигации возникло у их держателей или перешло к ним по сделкам либо по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Республики Казахстан;
  - 4) в четвертую очередь - погашается задолженность по налогам и другим обязательным платежам в бюджет;
  - 5) в пятую очередь - производятся расчеты с другими кредиторами в соответствии с законодательными актами.
2. Требования каждой очереди удовлетворяются после полного удовлетворения требований предыдущей очереди.
  3. При недостаточности имущества ликвидируемого юридического лица оно распределяется между кредиторами соответствующей очереди пропорционально суммам требований, подлежащих удовлетворению, если иное не установлено законом.
  4. В случае отказа ликвидационной комиссии в удовлетворении требований кредитора либо уклонения от их рассмотрения кредитор вправе до утверждения ликвидационного баланса юридического лица обратиться в суд с иском к ликвидационной комиссии. По решению суда требования кредитора могут быть удовлетворены за счет оставшегося имущества ликвидированного юридического лица.
  5. Оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество юридического лица передается его собственнику или учредителям (участникам), имеющим вещные права на это имущество или обязательственные права в отношении юридического лица, если иное не предусмотрено законодательством или учредительными документами юридического лица.
  6. Претензии кредиторов, не удовлетворенные из-за недостаточности имущества ликвидируемого юридического лица, а также не заявленные до утверждения ликвидационного баланса, считаются погашенными.

Погашенными считаются также требования кредиторов, не признанные ликвидационной комиссией, если кредитор не обращался с иском в суд, и требования, в удовлетворении которых решением суда кредитору отказано.

### **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 259. Признание права собственности**

Собственник вправе требовать признания права собственности.

#### **Статья 260. Истребование имущества собственником из чужого незаконного владения**

Собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

#### **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 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. Принудительная внесудебная реализация заложенного недвижимого имущества не допускается в случаях, предусмотренных законодательным актом Республики Казахстан об ипотеке недвижимого имущества.

#### **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

залогодателю. 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 обратиться за заложенным имуществом 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. Должник 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. При 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. Доверенное лицо выполняет следующие процедуры:
  - 1) составляет уведомление залогодателю о невыполнении обязательств и регистрирует его в органе, где был зарегистрирован договор о залоге;
  - 2) при 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) официально публикует объявление о торгах в местной печати.

### **Статья 322. Прекращение залога**

1. Залог 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 350. Возмещение убытков, вызванных нарушением обязательства**

1. Должник, нарушивший обязательство, обязан возместить кредитору вызванные нарушением убытки (пункт 4 статьи 9 настоящего Кодекса).

Возмещение убытков в обязательствах, обеспеченных неустойкой, определяется правилами, предусмотренными статьей 351 настоящего Кодекса.
2. Принятое до нарушения обязательства соглашение сторон об освобождении должника от возмещения убытков, вызванных нарушением, недействительно, однако стороны по взаимному соглашению могут предусмотреть взыскание только реального ущерба в имуществе.
3. Если иное не предусмотрено законодательством или договором, при определении убытков принимаются во внимание цены, существовавшие в том месте, где обязательство должно было быть исполнено, в день добровольного удовлетворения должником требования кредитора, а если требование добровольно удовлетворено не было - в день предъявления иска. Исходя из обстоятельств, суд может удовлетворить требование о возмещении убытков, принимая во внимание цены, существующие в день вынесения решения либо в день фактического платежа.
4. При определении размера упущенной выгоды учитываются меры, предпринятые кредитором, для ее получения и сделанные с этой целью приготовления.
5. Кредитор вправе требовать признания недействительным любого действия должника, а также собственника его имущества, если докажет, что оно совершено с целью уклониться от ответственности за нарушение обязательства.

### **Статья 363. Ответственность должника за действия третьих лиц**

1. Должник несет перед кредитором ответственность и в случаях, когда причиной нарушения обязательства послужили действия либо бездействие третьих лиц по их обязательствам перед должником.

Должник несет ответственность также за действия либо бездействие третьих лиц, на которых должником было возложено исполнение его обязанности перед кредитором, если законодательством не установлено, что ответственность несет непосредственный исполнитель.

2. Должник может быть освобожден от ответственности за нарушение обязательства, вызванное действиями или бездействием третьих лиц, доказав их невиновность.

При осуществлении предпринимательской деятельности должник может быть освобожден от ответственности за нарушение, вызванное действиями или бездействием третьих лиц, если это обусловлено непреодолимой силой (пункт 2 статьи 359 настоящего Кодекса).

3. При нарушении обязательства, связанного с обременением предмета обязательства правами третьих лиц, должник освобождается от ответственности лишь в случае, если такие обременения возникли до заключения договора с кредитором и последний при заключении договора был о них предупрежден.
4. Законодательством или договором могут быть предусмотрены иные условия ответственности должника за действия третьих лиц.

### **Статья 557. Преимущественное право нанимателя на заключение договора на новый срок**

1. Наниматель, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет, если иное не предусмотрено законодательными актами или договором, по истечении срока договора при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора имущественного найма на новый срок. Наниматель обязан письменно уведомить наймодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре имущественного найма, а если в договоре такой срок не указан, то в разумный срок до окончания действия договора.
2. При заключении договора имущественного найма на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.
3. Если наймодатель отказал нанимателю в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора заключил договор имущественного найма с другим лицом, наниматель вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор, либо только возмещения убытков.

### **Статья 559. Сохранение договора имущественного найма в силе при изменении сторон**

1. Переход права собственности, права хозяйственного ведения или права оперативного управления на сданное внаем имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора имущественного найма.
2. В случае смерти гражданина, являющегося нанимателем недвижимого имущества, его права и обязанности по договору найма этого имущества переходят к наследнику,

если законодательными актами или договором не предусмотрено иное.

Наймодатель не вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, за исключением случаев, когда заключение договора было обусловлено личными качествами нанимателя.

#### **Статья 563. Защита прав нанимателя**

Нанимателю обеспечивается защита его прав на нанятое имущество наравне с защитой права собственности. На наймодателе не лежит ответственность перед нанимателем за нарушения пользования, которые производят своими насильственными действиями третьи лица, не имеющие каких-либо прав на нанятое имущество.

Наниматель имеет право предъявлять иски и иным образом защищать принадлежащие ему права от своего имени.

## **О ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН ОБ ИПОТЕКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (по состоянию на 10 февраля 2011 года)**

#### **Статья 20. Способы реализации ипотеки**

В случае неисполнения должником основного обязательства залогодержатель вправе удовлетворить свои требования путем:

- 1) реализация ипотеки в судебном порядке;
- 2) реализация ипотеки во внесудебном порядке, если это предусмотрено законодательными актами либо в ипотечном договоре, или последующем соглашении сторон;
- 3) обращения в свою собственность заложенного имущества в случае объявления торгов несостоявшимися согласно статье 32 настоящего Закона.

#### **Статья 21. Реализация ипотеки в судебном порядке**

1. Реализация ипотеки в судебном порядке производится в соответствии с решением суда по иску залогодержателя. При этом продажа недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, производится путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном процессуальным законодательством.
2. В обращении взыскания на имущество, заложенное по ипотечному договору, может быть отказано, если допущенное должником нарушение основного обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества.
3. Принимая решения об обращении взыскания на недвижимое имущество, заложенное по ипотечному договору, суд должен определить и указать в решении:
  - 1) все суммы, подлежащие уплате залогодержателю из стоимости заложенного имущества, за исключением сумм расходов по охране и реализации недвижимого имущества, которые определяются по завершении его реализации. Для сумм, исчисляемых в процентном соотношении, должны быть указаны сумма, на которую начисляется вознаграждение, размер вознаграждения и

- период, за который они подлежат начислению;
- 2) являющееся предметом ипотеки недвижимое имущество, из стоимости которого удовлетворяются требования залогодержателя;
  - 3) начальную продажную цену заложенного недвижимого имущества при его реализации;
  - 4) меры по обеспечению сохранности недвижимого имущества до момента его реализации, если они необходимы.
4. По просьбе залогодателя суд при наличии уважительных причин вправе в решении об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество отсрочить его реализацию на срок до одного года в случаях, когда:
- 1) залогодателем является гражданин, независимо от того, какое недвижимое имущество заложено им по ипотечному договору, при условии, что залог не связан с осуществлением этим гражданином предпринимательской деятельности;
  - 2) предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения.
- Отсрочка реализации заложенного недвижимого имущества не затрагивает прав и обязанностей сторон по основному обязательству и не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора, причитающихся ему вознаграждения и неустойки.
- Если залогодатель в пределах предоставленного ему отсрочкой времени удовлетворит требования залогодержателя, суд по заявлению залогодателя отменяет это решение.
5. Отсрочка реализации ипотеки не допускается в случаях:
- 1) если она может повлечь существенное ухудшение финансового положения залогодержателя;
  - 2) если в отношении залогодателя или залогодержателя возбуждено дело о признании его банкротом.

#### **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.
  - 4) имеется письменный отказ залогодателя по ипотечному жилищному займу, являющегося физическим лицом, от проведения реализации заложенного недвижимого имущества во внесудебном порядке, зарегистрированный органом, где был зарегистрирован ипотечный договор, и представленный в срок,

установленный подпунктом 7-1) статьи 26 настоящего Закона;

- 5) предметом ипотеки является жилище и (или) земельный участок с расположенным на нем жилищем, являющиеся обеспечением по договору о предоставлении микрокредита (кредита), заключенному физическим лицом с микрокредитной организацией (кредитным товариществом).

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 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 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 с требованием о реализации заложенного имущества 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 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.

### **Статья 37. Основания прекращения ипотеки**

1. Ипотека прекращается по основаниям, предусмотренным статьей 322 Гражданского кодекса Республики Казахстан, если иное не предусмотрено настоящим Законом. Государственная регистрация прекращения ипотеки недвижимого имущества в связи с исполнением основного обязательства, обращением взыскания на предмет ипотеки и иным основаниям осуществляется в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.
2. При продаже заложенного имущества, полностью обеспечивавшего основное обязательство на момент заключения ипотечного договора, с торгов во внесудебном

порядке по цене ниже суммы основного обязательства, а также при переходе такого имущества в собственность залогодержателя одновременно с прекращением ипотеки прекращается основное обязательство.

## **О ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН О БАНКРОТСТВЕ (по состоянию на 11 января 2011 года)**

### **Статья 28. Последствия возбуждения производства по делу о банкротстве**

1. С момента возбуждения производства по делу о банкротстве:
  - 1) собственник имущества должника (уполномоченный им орган), учредители (участники), все органы юридического лица лишаются права распоряжаться имуществом должника. В случае, если должником является организация, указанная в пункте 4 статьи 2 настоящего Закона, по заявлению уполномоченного органа суд вправе определять лиц, уполномоченных производить минимальные необходимые текущие выплаты на поддержание производственного цикла, в том числе непрерывного производства и обеспечения сохранности имущества;
  - 2) исполнение ранее принятых решений судов, третейских судов, налоговых органов, а также собственников (учредителей, участников) или органов должника в отношении его имущества приостанавливается, за исключением выплат гражданам, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью без учета требований о возмещении морального вреда;
  - 3) любые требования кредиторов к должнику могут быть предъявлены только в пределах процедур банкротства, предусмотренных настоящим Законом;
  - 4) не допускается взыскание денег с банковских счетов должника по требованиям кредиторов, налогового и иного уполномоченного государственного органа по налогам и другим обязательным платежам в бюджет, в том числе подлежащих удовлетворению в бесспорном (безакцептном) порядке, а также обращение взыскания на имущество должника;
  - 5) запрещается отчуждение акций, долей в имуществе должника.
2. Суд в течение семи дней обязан опубликовать в периодических печатных изданиях, распространяемых на всей территории Республики Казахстан и соответствующей административно-территориальной единице по месту нахождения должника, получивших в установленном порядке право официального опубликования нормативных правовых актов, объявление о возбуждении производства по делу о банкротстве на государственном и русском языках.

Публикация объявления осуществляется за счет средств лица, подавшего заявление о признании банкротства, которые подлежат возмещению в порядке, установленном статьей 40 настоящего Закона.

### **Статья 68. Последствия возбуждения конкурсного производства для банкрота**

1. С момента принятия судом решения о признании должника банкротом и его ликвидации наступают следующие последствия:

- 1) банкроту запрещается отчуждение и временная передача имущества;
  - 2) сроки всех долговых обязательств банкрота считаются истекшими;
  - 3) прекращается начисление неустойки и вознаграждения (интереса) по всем видам задолженности банкрота;
  - 4) прекращаются споры имущественного характера с участием банкрота, рассматриваемые в суде, если принятые по ним решения не вступили в законную силу;
  - 5) имущественные требования могут быть предъявлены банкроту только в рамках конкурсного производства.
  - 6) снимаются все законодательные ограничения на обращение взыскания на имущество несостоятельного должника.
3. Если в составе конкурсной массы имеется недвижимое имущество, то отчуждение и передача в пользование недвижимого имущества банкрота иным лицам подлежит регистрации в органах регистрации прав на недвижимое имущество.

### **Статья 71. Требование кредиторов**

1. Требования кредиторов к должнику должны быть заявлены ими не позднее чем в двухмесячный срок с момента публикации объявления о признании должника банкротом.

Требования кредиторов должны содержать сведения о сумме требования (отдельно о сумме основного долга, вознаграждения (интереса), неустойки и иных штрафных санкций, убытков, с приложением документов, подтверждающих основание и сумму требования (вступившие в силу решения судов, копии договоров, признание долга должником).

Требования кредиторов, выраженные в иностранной валюте, учитываются в тенге по курсу, установленному Национальным банком Республики Казахстан, на момент принятия судом решения о признании должника банкротом и его ликвидации.

2. Требования кредиторов, заявленные в срок, предусмотренный пунктом 1 настоящей статьи, должны быть рассмотрены конкурсным управляющим в месячный срок с момента их получения, и признанные им требования включаются в реестр.

В реестр могут быть включены требования кредиторов, заявленные ими ранее в суд, если они отвечают требованиям, указанным в абзаце втором пункта 1 настоящей статьи.

В реестр требований кредиторов не включаются выделенные активы, являющиеся обеспечением по облигациям, выпущенным в соответствии с законодательством Республики Казахстан о секьюритизации, и требования держателей ипотечных облигаций, обеспеченные залогом следующего имущества: прав требования по договорам ипотечного жилищного займа (включая залог ипотечных свидетельств), а также государственных ценных бумаг Республики Казахстан в случаях, когда право собственности на указанные облигации возникло у их держателей или перешло к ним по сделкам либо иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Республики Казахстан.

В реестр требований кредиторов не включаются требования кредиторов по инфраструктурным облигациям, обеспеченным поручительством государства.

3. Кредиторы вправе предъявить к должнику требования, включающие в себя сумму задолженности и причитающиеся на эту сумму вознаграждение (интерес), убытки,

причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства со стороны должника, неустойки (штрафы, пени) и иные штрафные санкции.

4. Сумма вознаграждения (интереса) определяется на момент принятия судом решения о признании должника банкротом.
5. Сумма убытков, неустойки (штрафов, пеней) и иных штрафных санкций определяется на момент принятия решения о признании должника банкротом и его ликвидации, а в случаях, когда применялась реабилитационная процедура, - на момент введения реабилитационной процедуры.

Расходы кредиторов, связанные с их участием в процедурах банкротства, возмещению не подлежат.

#### **Статья 74. Конкурсная масса**

1. В состав конкурсной массы включаются:
  - 1) имущество должника, в том числе не отраженное в его финансовых документах, но на которое имеются документы, подтверждающие право собственности должника, включая права требования (дебиторская задолженность), за исключением имущества, указанного в пункте 2 статьи 83 настоящего Закона;
  - 2) права постоянного и временного землепользования должника в случаях, предусмотренных земельным законодательством Республики Казахстан.
2. В конкурсную массу включается и учитывается отдельно личное имущество полных товариществ, имущество бывших участников полного и командитного товариществ, участников товарищества с дополнительной ответственностью, а также членов производственного кооператива, на которое при недостаточности имущества банкрота в соответствии с гражданским процессуальным законодательством Республики Казахстан может быть обращено взыскание.
3. В случаях, когда законодательством Республики Казахстан предусмотрена субсидиарная ответственность иных лиц за доведение должника до банкротства, размер этой ответственности определяется как разница между общей суммой требований кредиторов и конкурсной массой имущества должника. Конкурсный управляющий обязан предъявить к таким лицам требования в интересах всех кредиторов должника. Предъявление таких требований отдельными кредиторами в своих интересах не допускается.
4. В конкурсную массу не включаются:
  - 1) материальные ценности государственного материального резерва;
  - 2) выделенные активы, являющиеся обеспечением по облигациям, выпущенным в соответствии с законодательством Республики Казахстан о секьюритизации, и залоговое имущество, являющееся следующим обеспечением по ипотечным облигациям: право требования по договорам ипотечного жилищного займа (включая ипотечные свидетельства), а также государственные ценные бумаги Республики Казахстан в случаях, когда право собственности на указанные облигации возникло у их держателей или перешло к ним по сделкам либо иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Республики Казахстан. Указанное имущество и выделенные активы, являющиеся обеспечением по облигациям, выпущенным в соответствии с законодательством Республики Казахстан о секьюритизации, передаются ликвидационной комиссией представителю держателей ипотечных облигаций или облигаций, выпущенных в соответствии с законодательством Республики Казахстан о секьюритизации, для расчета с кредиторами - держателями

указанны облигаций в соответствии с законодательством Республики Казахстан о рынке ценных бумаг.

- 3) средства ликвидационных фондов, созданных в соответствии с законодательством Республики Казахстан о недрах и недропользовании.
- 4) имущество, входящее в состав объекта концессии.

#### **Статья 75. Очередность распределения конкурсной массы**

1. Административные и судебные расходы покрываются вне очереди за счет имущества должника.

Суммы административных расходов в пределах сметы, определенной соглашением комитета кредиторов с реабилитационным или конкурсным управляющим, могут быть оплачены реабилитационным или конкурсным управляющим по мере их возникновения.

2. В первую очередь удовлетворяются требования по уплате удержанных из заработной платы и (или) иного дохода алиментов, а также требования граждан, перед которыми ликвидируемый банкрот несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, путем капитализации соответствующих повременных платежей.
3. Во вторую очередь производятся расчеты по оплате труда и выплате компенсаций лицам, работавшим по трудовому договору, задолженностей по социальным отчислениям в Государственный фонд социального страхования, по уплате удержанных из заработной платы обязательных пенсионных взносов, а также вознаграждений по авторским договорам, за исключением случаев, предусмотренных статьей 78 настоящего Закона.
4. В третью очередь удовлетворяются требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества ликвидируемого банкрота, в пределах суммы обеспечения.
5. В четвертую очередь погашается задолженность по налогам и другим обязательным платежам в бюджет.
6. В пятую очередь производятся расчеты с другими кредиторами в соответствии с настоящим Законом и другими законодательными актами Республики Казахстан.

## **О ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН ОБ ИСПОЛНИТЕЛЬНОМ ПРОИЗВОДСТВЕ И СТАТУСЕ СУДЕБНЫХ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ (по состоянию на 6 января 2011 года)**

#### **Статья 7. Лица, осуществляющие исполнительное производство**

1. Исполнение исполнительных документов, перечисленных в статье 9 настоящего Закона, возлагается на судебных исполнителей.
2. В случаях, предусмотренных законом, исполнение исполнительных документов осуществляется при содействии судебных приставов.
3. Никто не вправе вмешиваться в служебную деятельность судебного исполнителя, кроме лиц, прямо уполномоченных на то законами. Противоправное вмешательство

в деятельность судебного исполнителя влечет ответственность, установленную законами Республики Казахстан.

## **Параграф 2. Особенности проведения аукциона**

**Статья 79. Оповещение о предстоящем аукционе**

**Статья 80. Общие условия проведения аукциона**

**Статья 81. Порядок проведения аукциона**

**Статья 82. Утверждение результатов аукциона**

**Статья 83. Переход права собственности на имущество должника по результатам аукциона**

По результатам аукциона после оплаты стоимости приобретенного имущества заключается договор купли-продажи с покупателем имущества на аукционе.

Указанный договор является основанием для регистрации покупателем права собственности (перехода права собственности) на полученное им имущество в государственных органах.

**Статья 84. Объявление аукциона несостоявшимся**

**Статья 85. Последствия объявления аукциона несостоявшимся**

1. В случае объявления аукциона несостоявшимся взыскателю предоставляется право оставить имущество за собой по цене, сниженной на двадцать процентов от первоначальной оценки.
2. В случае признания аукциона несостоявшимся и отказа взыскателя оставить за собой имущество судебный исполнитель с соблюдением правил, установленных настоящим Законом, не позднее одного месяца со дня проведения первого аукциона назначает повторный аукцион. При этом цена, установленная для повторного аукциона, понижается с объявленным шагом до момента, когда один из участников согласится купить имущество по объявленной цене, которая не должна быть ниже пятидесяти процентов первоначальной оценки стоимости имущества, выставленного на аукцион.
3. В случае объявления повторного аукциона несостоявшимся имущество предлагается взыскателю по последней объявленной цене. При отказе взыскателя от принятия имущества оно снимается с торгов и возвращается должнику, при этом арест с такого имущества снимается только после прекращения исполнительного производства по основаниям, предусмотренным статьей 47 настоящего Закона.

## **О ГРАЖДАНСКИЙ ПРОЦЕССУАЛЬНЫЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН (по состоянию на 11 января 2011 года)**

**Статья 8. Судебная защита прав, свобод и законных интересов лица**

1. Каждый вправе в порядке, установленном настоящим Кодексом, обратиться в суд за защитой нарушенных или оспариваемых конституционных прав, свобод или

охраняемых законом интересов. Государственные органы, юридические лица или граждане имеют право обратиться в суд с заявлением о защите прав и охраняемых законом интересов других лиц или неопределенного круга лиц в случаях, предусмотренных законом.

2. Прокурор вправе обратиться в суд с иском (заявлением) в целях осуществления возложенных на него обязанностей и для защиты прав граждан, юридических лиц, общественных и государственных интересов.
3. Никому не может быть без его согласия изменена подсудность, предусмотренная для него законом. Вышестоящий суд не вправе изъять дело из производства нижестоящего суда и принять его к своему производству без согласия сторон.
4. Отказ от права на обращение в суд недействителен, если он противоречит закону или нарушает чьи-либо права и охраняемые законом интересы.

### **Статья 30. Подсудность гражданских дел специализированным судам**

1. Специализированные межрайонные экономические суды рассматривают гражданские дела по имущественным и неимущественным спорам, сторонами в которых являются граждане, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, юридические лица, а также по корпоративным спорам.
  - 1-1. Специализированные районные и приравненные к ним административные суды рассматривают дела об оспаривании постановлений органов (должностных лиц), уполномоченных рассматривать дела об административных правонарушениях.
  - 1-2. Военные суды рассматривают гражданские дела об обжаловании военнослужащими Вооруженных Сил, других войск и воинских формирований, гражданами, проходящими военные сборы, действий (бездействия) должностных лиц и органов военного управления. Военные суды вправе рассматривать и другие гражданские дела, если одной из сторон являются военнослужащий, органы военного управления, воинская часть.
  - 1-3. Специализированные межрайонные суды по делам несовершеннолетних рассматривают гражданские дела по спорам об определении места жительства ребенка; о лишении (ограничении) и восстановлении родительских прав; об усыновлении (удочерении) ребенка; о направлении несовершеннолетних в специальные организации образования или организации с особым режимом содержания; по спорам, возникающим из опеки и попечительства (патроната) над несовершеннолетними в соответствии с брачно-семейным законодательством Республики Казахстан.
  - 1-4. Специализированный финансовый суд рассматривает гражданские дела об обжаловании участниками регионального финансового центра города Алматы действий (бездействия) должностных лиц и органов регионального финансового центра города Алматы, другие гражданские дела, если одной из сторон является участник регионального финансового центра города Алматы.
2. Подсудность гражданских дел другим специализированным судам определяется настоящим Кодексом.

Примечание. Если на территории соответствующей административно-территориальной единицы не образован специализированный межрайонный суд по делам несовершеннолетних, отнесенные к его подсудности дела вправе рассматривать районный (городской) суд.

### **Статья 33. Исключительная подсудность**

1. Иски о правах на земельные участки, здания, помещения, сооружения, другие объекты, прочно связанные с землей (недвижимое имущество), об освобождении имущества от ареста предъявляются по месту нахождения этих объектов или арестованного имущества.
2. Иски кредиторов наследодателя, предъявляемые до принятия наследства наследниками, подсудны суду по месту нахождения наследственного имущества или основной его части.
3. Иски к перевозчикам, вытекающие из договоров перевозки грузов, пассажиров или багажа, предъявляются по месту нахождения постоянно действующего органа транспортной организации.
4. Иски о возмещении убытков, причиненных нарушением иностранным государством юрисдикционного иммунитета Республики Казахстан и ее собственности, предъявляются по месту нахождения истца, если иное не предусмотрено международным договором Республики Казахстан.

### **Статья 158. Основания для обеспечения иска**

По заявлению лиц, участвующих в деле сторон третейского или арбитражного разбирательства, суд может принять меры к обеспечению иска. Обеспечение иска допускается во всяком положении дела, если непринятие таких мер может затруднить или сделать невозможным исполнение решения суда.

Не допускается принятие мер к обеспечению иска в отношении финансовой организации и (или) ее имущества при проведении ею реструктуризации в случаях, предусмотренных законами Республики Казахстан, регулирующими деятельность финансовых организаций.

### **Статья 159. Меры по обеспечению иска**

1. Мерами по обеспечению иска могут быть:
  - 1) наложение ареста на имущество, принадлежащее ответчику и находящееся у него или у других лиц (за исключением наложения ареста на деньги, находящиеся на корреспондентском счете банка, и имущество, являющееся предметом по операциям репо, заключенным в торговых системах организаторов торгов методом открытых торгов).

Наложение ареста на деньги, находящиеся на территории Республики Казахстан на корреспондентском счете иностранного государства, допускается по искам о возмещении убытков, причиненных нарушением иностранным государством юрисдикционного иммунитета Республики Казахстан и ее собственности.

В определении об обеспечении иска в виде наложения ареста на деньги, принадлежащие ответчику и находящиеся в банке, должна быть указана сумма денег, на которую налагается арест. Сумма денег, на которую налагается арест, определяется судом исходя из материалов дела;
  - 2) запрещение ответчику совершать определенные действия;
  - 3) запрещение другим лицам передавать имущество ответчику или выполнять по отношению к нему иные обязательства;
  - 4) приостановление реализации имущества в случае предъявления иска об освобождении имущества от ареста;

- 5) приостановление действия оспариваемого акта государственного органа, организации или должностного лица (за исключением актов Национального Банка Республики Казахстан или государственного органа, осуществляющего регулирование и надзор финансового рынка и финансовых организаций, по приостановлению действий и (или) лишению лицензий на осуществление деятельности на финансовом рынке, проведению консервации финансовых организаций, а также их письменных предписаний);
  - 6) приостановление взыскания по исполнительному документу, оспариваемому должником в судебном порядке.
2. В необходимых случаях судом могут быть приняты иные меры по обеспечению иска, которые отвечают целям, указанным в статье 158 настоящего Кодекса. Судом может быть принято несколько мер обеспечения иска. При нарушении запрещений, указанных в подпунктах 2) и 3) части первой настоящей статьи, виновные лица несут административную ответственность. Кроме того, истец вправе в судебном порядке требовать с этих лиц возмещения убытков, причиненных неисполнением определения об обеспечении иска.
  3. Меры по обеспечению иска должны быть соразмерны заявленному истцом требованию.

#### **Статья 332. Право апелляционного обжалования и опротестования судебного решения**

1. В соответствии с правилами, предусмотренными настоящей главой, решения суда не вступившие в законную силу, могут быть обжалованы, опротестованы в апелляционном порядке.
2. Право апелляционного обжалования решения суда принадлежит сторонам и другим лицам, участвующим в деле.
3. Право принесения протеста принадлежит прокурору, участвовавшему в рассмотрении дела. Генеральный прокурор Республики Казахстан и его заместители, прокуроры областей и приравненные к ним прокуроры и их заместители, прокуроры районов и приравненные к ним прокуроры и их заместители в пределах своей компетенции вправе опротестовать судебное решение независимо от участия в рассмотрении дела.
4. Апелляционную жалобу вправе подать также лица, не привлеченные к участию в деле, но в отношении прав и обязанностей которых суд принял решение.

#### **Статья 333. Суды, рассматривающие апелляционные жалобы, протесты на не вступившие в законную силу решения**

Апелляционные жалобы и протесты на решения, вынесенные районными и приравненными к ним судами, рассматриваются единолично судьей областного и приравненного к нему суда.

#### **Статья 334. Порядок и сроки подачи (принесения) апелляционных жалоб, протестов**

1. Жалобы, протесты подаются (приносятся) через суд, вынесший решение, постановление. Жалобы, протесты, поступившие непосредственно в апелляционную инстанцию, подлежат направлению в суд, вынесший решение, для выполнения требований части второй настоящей статьи и статьи 338 настоящего Кодекса.

2. Жалобы, протесты подаются (приносятся) в суд с копиями по числу лиц, участвующих в деле. В необходимых случаях судья может обязать лицо, подающее апелляционные жалобу или протест, представить копии приложенных к апелляционной жалобе или протесту письменных доказательств по числу лиц, участвующих в деле.
3. Жалоба, протест могут быть поданы (принесены) в течение пятнадцати дней со дня вручения копии решения, вынесенного судом.
4. Решение, вынесенное при повторном рассмотрении дела, может быть обжаловано, опротестовано в общем порядке.

**Статья 383-1. Право кассационного обжалования и опротестования постановлений и определений суда апелляционной инстанции**

1. Право кассационного обжалования и опротестования постановлений и определений суда апелляционной инстанции принадлежит сторонам и другим лицам, участвующим в деле.
2. Кассационную жалобу вправе подать также лица, не привлеченные к участию в деле, но в отношении прав и обязанностей которых суд вынес постановление или определение.
3. Право кассационного опротестования постановлений и определений суда апелляционной инстанции принадлежит прокурору, участвовавшему в рассмотрении дела в апелляционном порядке. Генеральный Прокурор Республики Казахстан и его заместители, прокуроры областей и приравненные к ним прокуроры вправе опротестовать постановления и определения суда апелляционной инстанции независимо от участия в рассмотрении дела.

**Статья 383-2. Суды, рассматривающие кассационные жалобы и протесты**

Кассационная жалоба или протест на постановление и определение суда апелляционной инстанции рассматриваются областным и приравненным к нему судом в составе не менее трех судей.

**Статья 383-4. Срок на подачу кассационной жалобы или протеста**

1. Кассационная жалоба или протест могут быть поданы в течение пятнадцати дней после вынесения судом апелляционного постановления и определения в окончательной форме. Срок исчисляется со дня вручения копий судебных актов апелляционной инстанции.
2. Жалоба или протест, поданные по истечении указанного срока, оставляются без рассмотрения и возвращаются лицу, подавшему жалобу или протест.

**○ ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН О  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМИ  
(по состоянию на 10 февраля 2011 года)**

**Статья 4. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним**

Государственной регистрации в правовом кадастре подлежат следующие права на недвижимое имущество:

- 1) право собственности;
- 2) право хозяйственного ведения;
- 3) право оперативного управления;
- 4) право землепользования на срок не менее одного года;
- 5) сервитут в пользу господствующего земельного участка или иного объекта недвижимости на срок не менее одного года.

Иные права могут быть зарегистрированы по желанию правообладателей.

Государственной регистрации в правовом кадастре подлежат сделки в соответствии с законами Республики Казахстан.

**Статья 5. Государственная регистрация обременения прав на недвижимое имущество**

Государственной регистрации в правовом кадастре подлежат следующие обременения прав на недвижимое имущество:

- 1) право пользования на срок не менее одного года, в том числе аренда, безвозмездное пользование, сервитуты, право пожизненного содержания с иждивением;
- 2) право доверительного управления, в том числе при опеке, попечительстве, в наследственных правоотношениях, банкротстве и другие;
- 3) залог;
- 4) арест;
- 5) ограничения (запрещения) на пользование, распоряжение недвижимым имуществом или на выполнение определенных работ, налагаемые государственными органами в пределах их компетенции;
- 6) иные обременения прав на недвижимое имущество, предусмотренные законами Республики Казахстан, за исключением преимущественных интересов.

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

### **Статья 183. Общие положения о недействительности сделок**

1. Сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).
2. Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено лицами, указанными в настоящем Кодексе.

Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом. Суд вправе применить такие последствия по собственной инициативе.

### **Статья 197. Недействительность сделки, совершенной под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств**

1. Сделка, совершенная под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной, а также сделка, которую лицо было вынуждено совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, чем другая сторона воспользовалась (кабальная сделка), может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего.
2. Если сделка признана недействительной по одному из оснований, указанных в пункте 1 настоящей статьи, то потерпевшему возвращается другой стороной все полученное ею по сделке, а при невозможности возвратить полученное в натуре - возмещается его стоимость в деньгах. Имущество, полученное по сделке потерпевшим от другой стороны, а также причитавшееся ему в возмещение переданного другой стороне, обращается в доход Кыргызской Республики. При невозможности передать имущество в доход государства в натуре взыскивается его стоимость в деньгах. Кроме того, потерпевшему возмещается другой стороной причиненный ему реальный ущерб.

### **Статья 319. Способы обеспечения обязательств**

1. Исполнение обязательства может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законодательством или договором.
2. Недействительность соглашения об обеспечении обязательства не влечет недействительности этого обязательства (основного обязательства).
3. Недействительность основного обязательства влечет недействительность обеспечивающего его обязательства.

### **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.

### **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 učinяется 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.

### **Статья 336. Реализация заложенного имущества**

1. Реализация (продажа) заложенного имущества, на которое в соответствии со статьей 335 настоящего Кодекса обращено взыскание, производится путем продажи с публичных торгов, если законом или договором не установлен иной порядок.
2. 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.
3. Начальная продажная цена заложенного имущества, с которой начинаются торги, определяется соглашением залогодержателя с залогодателем (пункт 2 статьи 335) либо решением суда (пункт 1 статьи 335).

Заложенное имущество продается лицу, предложившему на торгах наивысшую цену.

4. При объявлении торгов несостоявшимися залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные залогом. К такому соглашению применяются правила о договоре купли-продажи.

При объявлении несостоявшимися повторных торгов залогодержатель вправе оставить за собой предмет залога (с учетом особенностей обращения взыскания на заложенные земельные участки сельскохозяйственного назначения, предусмотренных земельным законодательством Кыргызской Республики) с оценкой его в сумме не более чем на десять процентов ниже цены, установленной на повторных торгах.

5. Если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, недостаточна для покрытия требования залогодержателя, он имеет право, при отсутствии иного указания в законе или договоре, получить недостающую сумму из прочего имущества должника, не пользуясь преимуществом, основанным на залоге.
6. Если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, превышает размер обеспеченного залогом требования залогодержателя, разница возвращается залогодателю.
7. Должник и залогодатель, являющийся третьим лицом, 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, ничтожно.

#### **Статья 372. Отступное**

1. По соглашению сторон обязательство может быть прекращено предоставлением взамен исполнения отступного (уплатой денег, передачей имущества и т.п.). Размер, сроки и порядок предоставления отступного устанавливаются сторонами.

## **○ ЗАКОН КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ О ЗАЛОГЕ (по состоянию на 27 июля 2010 года)**

#### **Статья 1. Понятие залога и основания его возникновения**

1. Залог - это способ обеспечения исполнения денежного или выраженного в денежной форме обязательства под залог права собственности или иного вещного права на имущество. В силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения, ненадлежащего исполнения должником обязательства получить удовлетворение своих требований из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами залогодателя за изъятиями, установленными настоящим Законом.
2. Залог возникает на основании закона или договора, заключенного между залогодателем и залогодержателем в соответствии с положениями Гражданского кодекса Кыргызской Республики и настоящего Закона. Такой договор может быть либо отдельным договором, либо частью договора, приводящего к возникновению обеспеченного залогом обязательства.

Залог наделяет залогодержателя правами на заложенное имущество в соответствии с настоящим Законом. Залогодержатель осуществляет свои права в соответствии с условиями, предусмотренными в договоре о залоге.

3. Залогом может быть обеспечено исполнение любого действительного по закону обязательства между любыми субъектами права (физическими и/или юридическими лицами, государством).

Все последующие ссылки в настоящем Законе на залогом включают и ипотеку, если иное не вытекает из существа договора и любая ссылка на залогодержателя или залогодателя является ссылкой на залогодержателя или залогодателя по залогом или по ипотеке.

4. 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 вине залогодержателя.

### **Статья 3. Основные понятия**

**Договор о залогом** - 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 залогом) другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя за изъятиями, установленными настоящим Законом.

**Залогодатель** - лицо, обладающее правом собственности или иным вещным правом на предмет залогом. 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 залогом.

**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 соразмерного 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 залогом 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 залогом 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 залогом наделяет предыдущего залогодержателя, зарегистрировавшего залогом, преимущественными правами над кредиторами (залогодержателями) последующих залогом на этот же предмет залогом, 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".

#### **Статья 11. Последующий залог заложенного имущества (перезалог)**

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).  
Очередность залогодержателей устанавливается на основании данных регистрации Залоговой регистрационной конторы и единого государственного реестра прав на недвижимое имущество с момента возникновения залога, определяемого в соответствии с законодательством о государственной регистрации либо датой заключения договора о залоге при отсутствии его регистрации.
2. 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.
3. 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.
4. 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 обязан

возместить убытки, причиненные залогодержателям вследствие неисполнения этой обязанности.

5. Залог, который был зарегистрирован первым, кроме закладов, считается первоочередным в обеспечении права удовлетворения из заложенного имущества по отношению к любому последующему зарегистрированному залогу. Каждый последующий залог регистрируется в порядке очередности согласно дате и времени регистрации, соответственно будет считаться залогом следующей очереди по отношению к ранее зарегистрированному залогу.

Если сумма, вырученная от принудительной продажи заложенного имущества, осуществляемой в соответствии с разделом III настоящего Закона, недостаточна для оплаты требований залогодержателей последующих очередей, требования их прекращаются как необеспеченные, несмотря на законность этих требований, если договором о залоге не предусмотрено иное.

6. Последующий залогодержатель, во владении которого находится заложенное имущество, может продать его путем принудительного обращения взыскания, в соответствии с главой 6 настоящего Закона, но если он не является первоочередным залогодержателем, то в соответствии с подпунктом 4 пункта 1 и пунктом 2 статьи 58 настоящего Закона:

- 1) он обязан известить любого залогодержателя по предшествующему договору залога о своих намерениях продать его;
- 2) по запросу любого предшествующего залогодержателя он должен передать предыдущему залогодержателю владение заложенным имуществом;
- 3) если заложенное имущество продано, залогодержатель, ответственный за продажу, прежде всего должен выполнить требования первоочередного залогодержателя(ей) и только после этого вправе использовать доходы для удовлетворения своих требований.

Если данные требования не выполнены, последующий залогодержатель, который продает имущество, несет ответственность перед любым предыдущим залогодержателем, и такое имущество не будет свободным от зарегистрированных залогов предшествующих залогодержателей, чьи требования сохраняют силу по отношению к любому покупателю заложенного имущества.

7. Очередность права преимущественного удовлетворения в соответствии с настоящим Законом может быть изменена по письменному согласию залогодержателей.
8. Заклад остается действительным без регистрации, несмотря на любой последующий перезалог.
9. На предмет залога не может быть обращено взыскание по задолженностям залогодателя перед государственным бюджетом. Требование налоговых органов или решение суда о возмещении убытков располагается только в порядке очередности. Следовательно, если залог уже зарегистрирован к моменту вынесения решения суда, залогодержатель имеет преимущественное право перед любым кредитором, исполняющим решение суда.

## **Статья 12. Содержание и ремонт заложенного имущества**

Если договором о залоге не предусмотрено иное, залогодатель обязан поддерживать заложенное имущество в исправном состоянии и нести расходы по содержанию и ремонту (текущему и капитальному) этого имущества до прекращения залога.

Залогодержатель вправе осуществлять проверку наличия, состояния и условий содержания имущества, заложенного по договору о залоге.

#### **Статья 16. Обременение заложенного имущества правами других лиц**

1. Если иное не предусмотрено законом или договором о залоге, залогодатель вправе без согласия залогодержателя, уведомив его, сдавать заложенное имущество в аренду, передавать его во временное безвозмездное пользование и по соглашению с другим лицом предоставлять последнему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут) при условиях, что:
  - срок, на который имущество предоставляется в пользование, не превышает срока, обеспеченного залогом обязательства;
  - имущество предоставляется в пользование для целей, соответствующих назначению имущества.
2. В случае обращения залогодержателем взыскания на заложенное имущество по основаниям, предусмотренным законом или договором о залоге, все права аренды и иные права пользования этим имуществом, предоставленные залогодателем третьим лицам без согласия залогодержателя после заключения договора о залоге, прекращаются с момента вступления в законную силу решения суда об обращении взыскания на имущество, а если требования залогодержателя удовлетворяются без обращения в суд, - по истечении 15 дней с момента отправления извещения на основании условий об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке, предусмотренных в договоре о залоге или в соглашении об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке, заключенном одновременно с договором о залоге, либо в последующих соглашениях залогодателя с залогодержателем.
3. Заложенное имущество может быть предоставлено залогодателем в пользование третьим лицам на срок, превышающий срок обеспеченного залогом обязательства, либо для целей, не соответствующих назначению имущества, лишь с письменного согласия залогодержателя.
4. Предоставление залогодателем заложенного имущества в пользование другому лицу не освобождает залогодателя от исполнения обязанностей по договору о залоге, если договором о залоге не предусмотрено иное.

#### **Статья 20. Регистрация залога недвижимого имущества**

1. Государственная регистрация залога недвижимого имущества и прав, вытекающих из договора о залоге, об ипотеке, а также ипотеке в силу закона осуществляется уполномоченным государственным органом по регистрации прав на недвижимое имущество, которым ведется Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество, в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.
2. Право, вытекающее из договора о залоге, об ипотеке или ипотеке в силу закона, подлежит регистрации в местном регистрационном органе по месту расположения недвижимого имущества.
3. Залог предприятия как имущественного комплекса, который включает недвижимое и движимое имущество, должен быть зарегистрирован в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество по месту нахождения предмета залога.

4. Если залог недвижимого имущества не определяет единственный идентификационный номер недвижимого имущества, то залог должен быть зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество при условии, что описание заложенного имущества в договоре о залоге достаточно для его определения.
5. В случае залога предприятия как имущественного комплекса, в соответствии с законодательством Кыргызской Республики, если недвижимое имущество предприятия, являющееся предметом залога, не описано отдельно, залог должен быть зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество в отношении любого недвижимого имущества, которое регистрируется от имени предприятия.
6. Государственная регистрация ипотеки в силу закона как обременение прав на недвижимое имущество производится одновременно с государственной регистрацией права собственности заемщика на такое недвижимое имущество, если иное не установлено договором.

#### **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.

#### **Статья 57. Обращение взыскания на предмет залога по требованиям, обеспеченным предшествующим или последующим залогом**

1. В случае обращения взыскания на предмет залога по требованиям, обеспеченным последующим залогом, одновременно может быть обращено взыскание на этот предмет залога и по требованиям, обеспеченным предшествующим залогом, срок предъявления которых к взысканию еще не наступил.

Если залогодержатель по предшествующему договору о залоге не воспользовался этим правом, предмет залога, на который обращено взыскание по требованиям, обеспеченным последующим залогом, переходит к его приобретателю обремененным предшествующим залогом.
2. В случае обращения взыскания на предмет залога по требованиям, обеспеченным предшествующим залогом, допускается одновременное обращение взыскания на этот предмет залога и по требованиям, обеспеченным последующим залогом, срок предъявления которых к взысканию еще не наступил.

Требования, обеспеченные последующим залогом, не подлежат досрочному удовлетворению, если для удовлетворения требований, обеспеченных предшествующим залогом, достаточно обращения взыскания на часть предмета залога.

3. При обращении взыскания на предмет залога требования залогодержателя по последующему договору о залоге удовлетворяются из стоимости предмета залога после удовлетворения своих требований залогодержателем по предшествующему договору о залоге.
4. Положения настоящей статьи не применяются, если залогодержателем по предшествующим и последующим залогом является одно и то же лицо.

В этом случае требования, обеспеченные каждым из залогов, удовлетворяются в порядке очередности, соответствующей срокам исполнения соответствующих обязательств, если законом или соглашением сторон не предусмотрено иное.

### **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.

## **Статья 60. Внесудебный порядок обращения взыскания на предмет залога**

1. Обращение взыскания на предмет залога во внесудебном порядке осуществляется на основании:

- 1) договора о залоге либо соглашения, содержащих условия о порядке обращения взыскания на предмет залога во внесудебном порядке в отношении движимого имущества; нотариально удостоверенного соглашения между залогодержателем и залогодателем о порядке обращения взыскания на предмет залога во внесудебном порядке в отношении недвижимого имущества, заключенного одновременно с договором о залоге или иным договором, устанавливающим ипотеку в силу закона, и являющегося его неотъемлемой частью, либо заключенного в период действия договора о залоге или иного договора, устанавливающего ипотеку в силу закона;
- 2) исполнительной надписи нотариуса при наличии в договоре о залоге или ином договоре, устанавливающим ипотеку в силу закона, права залогодержателя на обращение взыскания на предмет залога во внесудебном порядке.

2. Залогодержатель вправе обратиться за совершением исполнительной надписи нотариуса после составления извещения в соответствии со статьей 58 настоящего Закона при отсутствии намерения залогодателя (должника) удовлетворить требования залогодержателя.

Исполнительная надпись нотариуса učinяется в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

3. Обращение взыскания на предмет залога по договору о залоге или соглашению об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке осуществляется после направления извещения, предусмотренного статьей 58 настоящего Закона.

4. Соглашение об удовлетворении требований залогодержателя по последующему договору о залоге действительно, если оно заключено с участием залогодержателей по предшествующим договорам о залоге. Соглашение об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке может быть признано судом недействительным по иску лица, чьи права нарушены этим соглашением.

5. В случае если договором (соглашением), заключенным между залогодателем и залогодержателем, установлен внесудебный порядок обращения взыскания на предмет залога, ни одна из сторон не может в одностороннем порядке изменить порядок обращения взыскания или иным способом отказаться от установленного договором (соглашением) порядка обращения 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 и/или соглашением, порядок внесудебного обращения взыскания на предмет залога.

6. В случае если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, недостаточна для покрытия требований залогодержателя, он имеет право, при отсутствии иного указания в договоре, получить недостающую сумму из прочего имущества должника, не пользуясь преимуществом, основанным на залоге.

## **Статья 61. Передача залогодержателю предмета залога, подлежащего процедуре обращения взыскания во внесудебном порядке**

1. В случаях, указанных в пункте 1 статьи 60 настоящего Закона, залогодатель обязан обеспечить передачу залогодержателю или его уполномоченному представителю, включая организатора торгов, предмета залога, если иное не предусмотрено соглашением сторон.
2. В случае если передаче предмета залога препятствует третья сторона, то залогодатель, залогодержатель или их уполномоченные представители вправе предпринять любые законные действия, необходимые для передачи предмета залога.
3. С момента получения предмета залога и до момента его реализации залогодержатель имеет права по отношению к предмету залога, установленные законом или договором, включая право на улучшение предмета залога путем осуществления уборки, реконструкции, ремонта и т.д. или на сокращение расходов по его реализации.

Залогодержатель несет также обязанности по отношению к предмету залога, установленные законом или договором, включая обязанность по обеспечению его сохранности.

4. После направления залогодержателем извещения о принудительном обращении взыскания он или его представитель приобретают право на незамедлительное вступление во владение соответствующим предметом залога.
5. После вступления во владение заложенным имуществом и до продажи по обращению взыскания залогодержатель имеет права и обязанности по отношению к заложенному имуществу, установленные настоящим Законом в отношении залога. Залогодержатель может предпринимать меры по увеличению цены продажи имущества посредством совершенствования в виде уборки, реконструкции, ремонта и завершения строительства или сокращению расходов по продаже. Залогодержатель может принять меры по защите предмета залога в любое время по договоренности с залогодателем. По заявлению залогодержателя, сделанному после регистрации извещения о принудительном взыскании, суд может принять решение об иных мерах защиты заложенного имущества.
6. По истечении срока, установленного подпунктом 2 пункта 2 статьи 58 настоящего Закона, залогодатель не может изменить договорное обязательство или осуществлять свои права в отношении договорного обязательства без согласия залогодержателя. В случае когда залогодержатель осуществляет права залогодателя в отношении его договорного обязательства, переданного в залог, залогодержатель обязан выполнить любое соответствующее обязательство залогодателя, вытекающее из того же договорного обязательства.
7. В случае возникновения конфликта между двумя или более залогодержателями, которые возбуждают процедуру обращения взыскания в отношении одного и того же заложенного имущества, право на проведение процедуры обращения взыскания, включая продажу, и право на владение и защиту заложенного имущества, до осуществления продажи, принадлежит залогодержателю, который имеет первоочередное право в соответствии с настоящим Законом, за исключением, когда назначается управляющий предприятием для управления заложенным предприятием в качестве функционирующего предприятия, если для обеспечения другого обязательства были заложены отдельные активы предприятия. Залогодержатель, который взыскивает заложенное предприятие в качестве

функционирующего предприятия, может осуществлять процедуру обращения взыскания залога предприятия по отношению ко всему имуществу при условии, что залогодержатель предприятия предоставляет преимущество в получении выплат из выручки от такого обращения взыскания залогодержателем первой очереди.

#### **Статья 62. Судебный порядок обращения взыскания на предмет залога**

1. Обращение взыскания на предмет залога может быть произведено в судебном порядке на основании решения суда, если в договоре о залоге не предусмотрена возможность обращения взыскания на предмет залога во внесудебном порядке, а также в случае если заложенное имущество отнесено в установленном законодательством порядке к имуществу, имеющему значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества.

2. Залогодержатель (кредитор) вправе предъявить иск об обращении взыскания на предмет залога в судебном порядке после истечения срока, предусмотренного подпунктом 2 пункта 2 статьи 58 настоящего Закона.

Залогодатель (должник) вправе предъявить иск об обращении взыскания на предмет залога в судебном порядке в случае, предусмотренном подпунктом 2 пункта 2 статьи 59 настоящего Закона.

3. Иск об обращении взыскания на предмет залога предъявляется, а дело рассматривается судом по месту нахождения заложенного имущества в соответствии с нормами гражданского процессуального законодательства Кыргызской Республики с особенностями, установленными настоящим Законом и земельным законодательством Кыргызской Республики.

4. Залогодержатель должен представить в суд, в который предъявляется соответствующий иск, доказательства направления залогодателю (должнику) извещения об обращении взыскания на предмет залога, предусмотренного настоящим Законом.

Залогодержатель также должен представить в суд, в который предъявляется соответствующий иск, доказательства направления извещений предшествующим и последующим залогодержателям о возбуждении процедуры обращения взыскания на предмет залога, за исключением случаев, когда они являются одними и теми же лицами и когда залогодержатель не имеет сведений о них.

5. Если из материалов дела об обращении взыскания на предмет залога видно, что залог был или должен был быть осуществлен с согласия других лиц или органа, суд, в который предъявлен иск, уведомляет об этом соответствующие лица или орган и предоставляет им возможность участвовать в данном деле.

6. Лица, имеющие основанное на законе или договоре право пользования заложенным имуществом (арендаторы, наниматели, совершеннолетние члены семьи собственника жилого помещения и другие лица) или вещное право на это имущество (сервитут, право землепользования и другие права), вправе участвовать в рассмотрении дела об обращении взыскания на предмет залога в качестве заинтересованной стороны.

#### **Статья 63. Вопросы, разрешаемые судом при рассмотрении дела об обращении взыскания на предмет залога**

Помимо общих вопросов, предусмотренных процессуальным законодательством Кыргызской Республики, при рассмотрении дела об обращении взыскания на предмет залога суд должен определить и указать в решении:

- 1) все суммы, подлежащие уплате залогодержателю из стоимости предмета залога за исключением сумм расходов по охране и реализации предмета залога, которые определяются по завершении его реализации. Для сумм, исчисляемых в процентном отношении, должны быть указаны сумма, на которую начисляются проценты, размер процентов и неустойки, а также период, за который они подлежат начислению;
- 2) предмет залога, из стоимости которого должны быть удовлетворены требования залогодержателя;
- 3) способ реализации предмета залога, на который обращено взыскание;
- 4) начальную (стартовую) продажную цену предмета залога при его реализации, которая определяется на основе соглашения залогодателя с залогодержателем, а в случае спора - самим судом на основе заключения независимого оценщика;
- 5) меры по обеспечению сохранности предмета залога до его реализации, если таковые необходимы;
- 6) порядок и очередность распределения выручки от торгов в соответствии с требованиями настоящего Закона.

#### **Статья 65. Особенности обращения взыскания на заложенный жилой дом или квартиру**

После обращения взыскания на заложенный жилой дом (квартиру) и реализации этого имущества залогодатель и проживающие с ним члены его семьи, а также любые третьи лица обязаны по требованию собственника жилого дома (квартиры) в течение 30 дней освободить занимаемое помещение.

При неисполнении требований, предусмотренных настоящей статьей, собственник жилого дома (помещения) вправе реализовать свои права как собственника данного помещения, в том числе путем выселения в административном или судебном порядке залогодателя и совместно проживающих с ним членов его семьи, а также третьих лиц из занимаемого ими помещения.

Выселение залогодателя и совместно проживающих с ним членов его семьи, а также третьих лиц как лиц, самоуправно занявших помещение, производится во внесудебном административном порядке с санкции прокурора, если внесудебный порядок был предусмотрен соглашением об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке, заключенного одновременно с договором о залоге либо в последующих соглашениях между залогодателем и залогодержателем.

#### **Статья 66. Особенности обращения взыскания на земельные участки сельскохозяйственного назначения**

1. В обращении взыскания на земельные участки сельскохозяйственного назначения, заложенные по договору об ипотеке, может быть отказано, если допущенное должником нарушение основного обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен рыночной стоимости заложенных земель.
2. Обращение взыскания на земельный участок сельскохозяйственного назначения, являющийся предметом залога, допускается в том случае, если у залогодателя нет иного заложенного по этому договору об ипотеке имущества.
3. При наличии уважительных причин, связанных с использованием земель сельскохозяйственного назначения, которые явились основанием неисполнения

обязательств, среди которых признаются неурожай, стихийные бедствия, наводнение, град и другие экстремальные погодные условия, по просьбе залогодателя суд вправе в решении об обращении взыскания отсрочить реализацию данных земель на срок до одного года.

Определяя срок, на который предоставляется отсрочка реализации, суд учитывает в том числе то, что сумма требований залогодержателя, подлежащих удовлетворению из стоимости заложенной земли на момент истечения отсрочки, не должна превышать оценочную стоимость заложенной земли, указанную в договоре о залоге, а также принимает во внимание финансовое положение залогодержателя или факт возбуждения в отношении залогодателя (должника) или залогодержателя дела о признании его банкротом (несостоятельным).

Отсрочка реализации не затрагивает прав и обязанностей сторон по обязательству, обеспеченному залогом этого имущества, и не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков залогодержателя (кредитора), причитающихся залогодержателю (кредитору) процентов и неустойки.

4. При объявлении повторных публичных торгов о реализации земель сельскохозяйственного назначения несостоявшимися, государство вправе выкупить предмет залога (ипотеки) по его рыночной стоимости.

В случае если государством не выкуплен предмет залога, то на него распространяется порядок обращения взыскания на заложенное имущество, предусмотренный настоящим Законом, с учетом особенностей земельного законодательства.

#### **Статья 67. Реализация предмета залога**

1. По истечении 15 дней с момента начала процедуры обращения взыскания залогодержатель имеет право распоряжаться предметом залога посредством обращения взыскания, если иное не установлено судебным решением и законодательством Кыргызской Республики.
2. Реализация предмета залога по обращению взыскания должна быть либо публичной или осуществляться иным способом и соответствовать типу и статусу имущества.

Залогодатель и залогодержатель обязаны добросовестно принимать меры к реализации обеспечения, таким образом, чтобы это было наиболее выгодно для всех участвующих сторон с учетом реальных условий действительности.

3. Любое лицо, включая залогодержателя, но исключая залогодателя и любых лиц, действующих от имени залогодателя, которое предлагает наивысшую цену среди участников публичных торгов по обращению взыскания в соответствии с настоящей статьей и которое не участвует в сговоре с другими лицами по снижению закупочной цены и не знает ни о каких нарушениях в процедуре обращения взыскания, приобретает право собственности на заложенное имущество.
4. Если залог выступает в виде заклада и предметом залога являются денежный депозит, ценные бумаги, заменимые вещи или другие вещи, которые могут быть заменены идентичными вещами в случае возникновения необходимости их возврата залогодателю, залогодержатель может осуществлять свои права по обращению взыскания невыполненного обязательства в момент наступления срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом.

Независимо от того, является ли залог закладом или зарегистрированным залогом, залогодержатель имеет право продать или же другим образом реализовать этот залог немедленно после вступления во владение этим залогом, если данное

обеспечение по своим физическим свойствам является скоропортящимся или же есть угроза, что оно быстро потеряет свою стоимость.

5. Залогодатель может выкупить предмет залога на публичных торгах по обращению взыскания или может выкупить заложенное имущество в любое время до торгов по обращению взыскания путем выплаты залогодержателю всей причитающейся суммы, относящейся к обязательству, обеспеченному заложенным имуществом, включая затраты на обращение взыскания.
6. Отчуждение предмета залога обращением взыскания с целью удовлетворения требований по обязательству, обеспеченному залогом, не является торговой операцией.

#### **Статья 70. Последствия, вытекающие из незаконного вступления во владение предметом залога**

Залогодатель может взыскать с залогодержателя убытки в порядке, предусмотренном законодательством Кыргызской Республики, если залогодержатель вступает во владение заложенным имуществом, не имея на то законного права, или незаконным способом.

#### **Статья 72. Способы реализации**

1. Предмет залога, на который обращено взыскание в соответствии с настоящим Законом, реализуется путем продажи с публичных торгов или иным способом, предусмотренным соглашением сторон, а также путем приобретения предмета залога залогодержателем в соответствии с требованиями настоящего Закона.
2. Публичные торги проводятся в форме открытого аукциона или конкурса. Форма торгов определяется решением суда (при обращении взыскания в судебном порядке) или договором о залоге или соглашением об удовлетворении требований залогодержателя (при обращении взыскания во внесудебном порядке).
3. Порядок проведения публичных торгов определяется соответствующими статьями Гражданского кодекса Кыргызской Республики, настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами, а также договором о залоге или соглашением об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке.
4. В случае обращения взыскания на заложенное право аренды недвижимого имущества оно реализуется в соответствии с правилами настоящего Закона с последующим оформлением уступки данного права. В этом случае предметом торгов является право заключения соответствующего договора (аренды, найма и т.д.).

#### **Статья 75. Порядок проведения торгов**

1. Торги заложенного недвижимого имущества проводятся по месту его нахождения. Торги заложенного движимого имущества проводятся:
  - а) по месту, определенному сторонами в договоре о залоге либо в Соглашении;
  - б) по месту, определенному залогодержателем, в случае проведения торгов на основании пункта 4 статьи 60 настоящего Закона;
  - в) по месту, определенному судом, в случае проведения торгов на основании решения суда.
2. Организатор торгов извещает о предстоящих торгах не менее чем за 30 календарных дней до проведения торгов путем публикации в периодической печати объявления о торгах.

Объявление о торгах должно быть опубликовано один раз в органе печати республиканского значения и один раз в органе печати местного (районного, городского) значения.

3. Объявление о торгах должно содержать:
  - 1) наименование, описание и характеристику предмета залога, выносимого на торги;
  - 2) точное местонахождение предмета залога;
  - 3) начальную (стартовую) продажную цену предмета залога;
  - 4) размер, сроки и порядок внесения гарантийного взноса (задатка) участника торгов, если таковой предусмотрен условиями торгов;
  - 5) порядок и сроки уплаты покупной цены;
  - 6) время и место проведения торгов;
  - 7) имя (наименование) и местожительство (местонахождение) организатора торгов, его номер телефона для справок и платежные реквизиты.

В случае если предметом торгов является право заключения договора согласно пункту 4 статьи 72 настоящего Закона, то в извещении о предстоящих торгах должен быть указан предоставляемый для этого срок.

4. Один экземпляр объявления о торгах вывешивается, если это возможно и к этому нет препятствий, на видном месте прямо на имуществе, выносимом на торги, не позднее чем за один месяц до даты их проведения.
5. Информация о таком объявлении, времени и месте публичных торгов или о предлагаемых условиях частной реализации направляется залогодателю и другим лицам, имеющим зарегистрированные права на заложенное имущество, не позднее чем за 7 дней до реализации, если только имущество не является скоропортящимся товаром или если оно иным образом не будет стремительно падать в цене.
6. В торгах не имеют права участвовать в качестве покупателей следующие лица:
  - 1) организатор торгов и лица, состоящие с ним в близком родстве или отношении, а также юридические лица, в уставном капитале которых 5 процентов и более долей (акций) принадлежат организатору торгов;
  - 2) должностные лица судов;
  - 3) государственные предприятия, учреждения, организации, если предметом торгов является государственное имущество или имущественные права;
  - 4) лица, которые в соответствии с законодательством Кыргызской Республики не могут быть собственниками имущества, выносимого на торги, или обладателями имущественных прав.
7. Перед началом торгов лица, желающие принять в них участие, вносят гарантийный взнос в порядке и в сроки, установленные в объявлении о торгах. Размер гарантийного взноса не может превышать 5 процентов от начальной продажной цены предмета залога, с учетом особенностей, установленных земельным законодательством Кыргызской Республики.
8. Залогодержатель, участвующий в торгах, освобождается от внесения гарантийного взноса, а также в случае выигрыша торгов – от внесения покупной цены в пределах суммы его требований.
9. Гарантийные взносы участников торгов подлежат возврату в случае:
  - 1) если лицо, внесшее гарантийный взнос, по каким-либо причинам не принимало участия в торгах;
  - 2) если участник торга участвовал, но не выиграл торги;
  - 3) если торги признаны несостоявшимися.

Гарантийный взнос участника, выигравшего торги, засчитывается в счет покупной цены.

Гарантийный взнос участника, выигравшего торги, но не оплатившего покупную цену, остается в распоряжении организатора торгов и используется им в порядке, установленном статьей 80 настоящего Закона.

10. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену за продаваемое имущество, а по конкурсу - лицо, которое в соответствии с заключением заранее назначенной организатором торгов конкурсной комиссии предложило лучшие условия.

Лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день их проведения протокол о результатах публичных торгов, который имеет силу договора. Уклонение кого-либо из них от подписания протокола влечет последствия, предусмотренные пунктом 5 статьи 409 Гражданского кодекса Кыргызской Республики.

11. Участник, выигравший публичные торги, должен в течение срока, установленного организатором торгов, но не более одной недели, внести сумму, за которую им куплен предмет залога (покупную цену), за вычетом суммы ранее внесенного гарантийного взноса.

Реализация взысканного предмета залога с целью получения удовлетворения по обязательству, обеспеченному залогом, не является торговой операцией.

12. Если предметом торгов является имущество, подлежащее государственной регистрации, протокол о результатах торгов является основанием для внесения необходимых записей в государственные реестры в соответствующих государственных органах.
13. В случае если предметом торгов являлось только право на заключение договора, такой договор должен быть подписан сторонами не позднее 20 дней или иного указанного в извещении срока после завершения торгов и оформления протокола. Этот договор и протокол о результатах торгов являются основанием для внесения необходимых записей в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество.

В случае уклонения одной из сторон от заключения договора другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, а также о возмещении причиненных убытков.

## **Статья 76. Объявление публичных торгов несостоявшимися**

1. Организатор торгов объявляет публичные торги несостоявшимися в случаях:
  - 1) если на торги явилось менее двух участников;
  - 2) если никто из участников не сделал надбавки против начальной продажной цены предмета залога (отсутствие конкуренции покупателей);
  - 3) если участник, выигравший торги, не внес покупную цену в установленный срок.

Объявление торгов несостоявшимися оформляется актом, который оглашается организатором торгов в день проведения торгов, когда на торги явилось менее двух участников или не было сделано надбавки к начальной продажной цене предмета залога.

Торги должны быть объявлены несостоявшимися не позднее чем на следующий день после того, как участник, выигравший торги, не внес покупную цену в установленный срок.

2. При объявлении публичных торгов несостоявшимися залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести предмет залога по его начальной продажной цене на публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные залогом, залог в этом случае прекращается.
3. Если соглашение о приобретении имущества залогодержателем, предусмотренное пунктом 2 настоящей статьи, не состоялось, не позднее чем через месяц после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги.

Повторные торги объявляются и проводятся в порядке, предусмотренном статьей 75 настоящего Закона. Начальная (стартовая) продажная цена предмета залога на повторных торгах определяется организатором торгов. Организатор торгов вправе установить начальную (стартовую) продажную цену первых торгов или новую (оценочную) цену.

4. При объявлении несостоявшимися повторных торгов по причинам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, залогодержатель вправе оставить за собой предмет залога (с учетом особенностей обращения взыскания на заложенные земельные участки сельскохозяйственного назначения, предусмотренных земельным законодательством Кыргызской Республики) с оценкой его в сумме не более чем на десять процентов ниже цены, установленной на повторных торгах, путем подписания с организатором торгов протокола о результатах торгов, имеющего силу договора. В этом случае стоимость предмета залога, закрепленная в протоколе, зачитывается в счет требований залогодержателя, обеспеченных залогом.

Если залогодержатель оставил за собой заложенное имущество, которое по своему характеру и назначению не может ему принадлежать на праве собственности, либо использоваться для целей его основной деятельности, он обязан произвести отчуждение данного имущества в течение одного года в порядке, предусмотренном законодательством Кыргызской Республики, если иное не установлено законом.

#### **Статья 79. Прекращение реализации предмета залога**

1. В любое время до момента продажи предмета залога на торгах или его приобретения залогодержателем в установленном настоящим Законом порядке процедура обращения взыскания на предмет залога и его реализация должны быть прекращены, если должник и/или залогодатель, являющийся третьим лицом, исполнит обеспеченное залогом обязательство полностью или в той его части, неисполнение или ненадлежащее исполнение которой послужило основанием для обращения взыскания путем уплаты сумм по требованиям залогодержателя в объеме, каком эти требования имеют место к моменту уплаты соответствующих сумм, и возместит залогодержателю суммы судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на предмет залога и его реализацией.

Соглашение, ограничивающее право, указанное в настоящем пункте, недействительно.

2. После получения сумм, указанных в пункте 1 настоящей статьи, залогодержатель обязан:
  - 1) составить извещение о прекращении процедуры обращения взыскания на предмет залога и его реализации;
  - 2) в случае если предмет залога подлежал государственной регистрации, зарегистрировать это извещение в органе/органах, осуществивших государственную регистрацию залога;

- 3) при зарегистрированном залоге зарегистрировать извещение в Залоговой регистрационной конторе;
  - 4) по требованию залогодателя (должника) или залогодержателей по предшествующему и последующему залогу, предоставить им копии извещения.
3. Извещение составляется в письменной форме и должно содержать следующие сведения:
- 1) наименование (имя) и местонахождение (местожительство) залогодателя (должника);
  - 2) наименование (имя) и местонахождение (местожительство) залогодержателя;
  - 3) суммы, уплаченные залогодателем (должником) по обеспеченным залогом требованиям залогодержателя, невыполнение которых послужило основанием для обращения взыскания на предмет залога, а также суммы судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на предмет залога и его реализацией;
  - 4) указание на прекращение процедуры обращения взыскания на предмет залога и его реализацию;
  - 5) иные сведения, которые, по мнению залогодержателя, являются необходимыми;
  - 6) дату извещения и подпись залогодержателя.

#### **Статья 80. Распределение выручки от торгов**

1. Гарантийные взносы участников торгов, а также денежные суммы, внесенные покупателем в счет покупной цены, должны храниться на депозите суда, нотариальных органов или на банковском счете организатора торгов.
2. Организатор торгов обязан распределить выручку от торгов не позднее 10 дней с момента ее поступления.
3. Организатор торгов распределяет выручку от торгов в следующем порядке приоритетности:
  - 1) на покрытие издержек и расходов на проведение торгов;
  - 2) на оплату требований залогодержателя, обеспеченных залогом, указанных в статье 9 настоящего Закона;
  - 3) на оплату требований залогодержателей, обеспеченных последующими залогами, при условии, что последующие залогодержатели заявили требование о погашении обязательства за счет предмета залога с соблюдением условий, предусмотренных статьей 57 настоящего Закона;
  - 4) на возврат залогодателю суммы, оставшейся после удовлетворения всех вышеназванных требований.

## ○ **ЗАКОН КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ О БАНКРОТСТВЕ (НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ) (по состоянию на 24 июля 2009 года)**

### **Статья 74. Права и обязанности обеспеченного залогом кредитора**

1. Процедура специального администрирования не влечет ограничения права обеспеченного залогом кредитора по обращению взыскания на предмет залога, включая случаи: когда участник должника является обеспеченным залогом кредитором; когда залогодателем выступает третье лицо, а не должник, в отношении которого начата процедура специального администрирования. Обеспеченный залогом кредитор обращает взыскание на предмет залога в соответствии с требованиями Закона Кыргызской Республики "О залоге".

Специальный администратор обязан предоставить обеспеченное имущество во владение обеспеченного залогом кредитора по первому требованию в соответствии с требованиями Закона Кыргызской Республики "О залоге".

Специальный администратор с письменного согласия обеспеченного залогом кредитора вправе продать предмет залога. Это не влечет прекращения прав кредитора на удовлетворение своих требований в порядке очередности, предусмотренной настоящим Законом.

2. Права и обязанности обеспеченного залогом кредитора регулируются законодательством о залоге, если иное не предусмотрено настоящим Законом.
3. В случае, если средств, вырученных от реализации заложенного имущества, будет недостаточно для удовлетворения требований обеспеченного залогом кредитора, то он вправе получить разницу как необеспеченный залогом кредитор соответствующей очереди.

### **Статья 86. Имущество, не включенное в ликвидационную массу**

1. Все имущество должника, имеющееся на момент начала процедуры специального администрирования и выявленное во время проведения этой процедуры, составляет ликвидационную массу с учетом других пунктов настоящей статьи.
2. Из имущества должника, составляющего ликвидационную массу, исключаются имущество, изъятое из оборота, имущественные права, связанные с личностью должника - индивидуального предпринимателя, в том числе права, основанные на разрешении (лицензии), на осуществление определенных видов деятельности, а также иное имущество и права, предусмотренные законодательством.

При наличии в составе имущества должника имущества, изъятого из оборота, специальный администратор должен передать это имущество участнику указанного имущества. Участник имущества обязан принять или закрепить это имущество за другими лицами в месячный срок с момента получения уведомления от специального администратора. В противном случае по истечении месячного срока все расходы по содержанию указанного имущества возлагаются на участника.

3. Предмет залога не входит в ликвидационную массу. Обеспеченный залогом кредитор претендует на имущество должника (предмет залога) в силу своего права обращения взыскания на залог, при наступлении оснований, предусмотренных законом или договором о залоге.

Специальный администратор может по договоренности с кредитором-залогодержателем, произвести отчуждение предмета залога любым

способом и в порядке, предусмотренном Законом или соглашением сторон, и передать полученные от отчуждения средства обеспеченному залогом кредитором за вычетом произведенных при этом специальным администратором затрат.

В этом случае требования обеспеченного залогом кредитора в пределах суммы, полученной от реализации залога, оплачиваются вне очереди.

4. Если сумма, поступившая от реализации залога, оказалась недостаточной для полного удовлетворения требования обеспеченного залогом кредитора, то оставшаяся часть требования должна выплачиваться в общей очереди в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Законом.
5. После отчуждения специальным администратором ликвидационной массы сумма, распределяемая среди кредиторов, представляет собой выручку от отчуждения активов, входящих в состав ликвидационной массы, за вычетом затрат процесса банкротства (чистая выручка от продажи).
6. Затраты процесса банкротства включают в себя расходы на опубликование извещений о процедуре банкротства, судебные расходы, расходы на научно-техническую обработку документов, расходы специального администратора (временного администратора), расходы по средствам, привлеченным в период консервации банка, вознаграждение специального администратора, а также возможные расходы должника за тот период, в течение которого специальный администратор (временный администратор) счел нужным продолжить хозяйственную деятельность должника, и иные расходы.
7. Расходами специального (временного) администратора могут быть суммы по обязательствам (в том числе по оплате труда работников, нанятых специальным (временным) администратором), включая суммы по возмещению убытков (компенсации морального вреда), причиненных в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, возникающих из сделок, заключенных специальным (временным) администратором.

## **○ ГРАЖДАНСКИЙ ПРОЦЕССУАЛЬНЫЙ КОДЕКС КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ (по состоянию на 19 января 2010 года)**

### **Статья 26. Подсудность гражданских дел судам**

1. Районному суду (районному суду в городе, городскому суду) подсудны все гражданские дела, кроме дел, подсудных военному суду гарнизона и межрайонному суду.
2. Военным судом гарнизона рассматриваются гражданские дела о защите нарушенных и (или) оспариваемых прав, свобод и охраняемых законом интересов лиц, имеющих в соответствии с законодательством Кыргызской Республики статус военнослужащих, а также военнообязанных во время прохождения ими сборов от действий (бездействия) органов военного управления, воинских должностных лиц и принятых ими решений.
3. Межрайонный суд рассматривает дела:

- по спорам между учредителями юридических лиц, юридическими лицами и органами государственной власти и их должностными лицами по вопросам регистрации, перерегистрации и ликвидации юридических лиц, по заявлениям заинтересованных лиц о ликвидации юридического лица;
- по спорам между учредителями, участниками, акционерами и юридическим лицом, а также по спорам учредителей юридического лица между собой;
- об оспаривании нормативных правовых актов органов государственной власти, органа местного самоуправления, иных органов и должностных лиц, не соответствующих закону и нарушающих права, свободы и охраняемые законом интересы граждан и юридических лиц, кроме случаев, относящихся к исключительной компетенции Конституционного суда Кыргызской Республики;
- об оспаривании прокурорами в пределах своей компетенции нормативных правовых актов, касающихся неопределенного круга лиц и нарушающих права и свободы граждан и юридических лиц;
- об оспаривании ненормативных актов, решений и действий (бездействия) органов государственной власти, органа местного самоуправления, их должностных лиц и государственных служащих;
- об оспаривании постановлений государственных органов и должностных лиц, уполномоченных рассматривать дела об административных правонарушениях, кроме постановлений судов;
- по экономическим спорам, возникающим из гражданских, административных, налоговых, таможенных и иных правоотношений между юридическими лицами, независимо от формы собственности, гражданами, осуществляющими предпринимательскую деятельность без образования юридического лица и имеющими статус индивидуального предпринимателя, органами государственной власти, органами местного самоуправления в соответствии с процессуальным законодательством;
- о банкротстве (несостоятельности);
- иные дела, предусмотренные законами, за исключением дел об административных правонарушениях, дел о защите избирательных прав граждан и иных участников избирательного процесса, дел об оспаривании решений и действий (бездействия) общественных объединений и религиозных организаций и их должностных лиц, дел об установлении неправильностей записей в книгах регистрации актов гражданского состояния, дел по заявлениям на совершение нотариальных действий или отказ в их совершении.

### **Статья 29. Подсудность по выбору истца**

1. Иски к ответчику, место жительства, место нахождения которого неизвестно либо не имеющему места жительства в Кыргызской Республике, могут предъявляться по месту нахождения его имущества в Кыргызской Республике или по последнему известному месту жительства или месту нахождения.
2. Иски, вытекающие из деятельности филиала или представительства юридического лица, могут предъявляться истцом также по месту нахождения филиала или представительства.
3. Иски о взыскании алиментов и об установлении отцовства могут предъявляться также по месту жительства истца.

4. Иски о возмещении вреда, причиненного увечьем или иным повреждением здоровья, а также смертью кормильца, могут предъявляться истцом также по месту его жительства или по месту причинения вреда.
5. Иски о расторжении брака с лицами, признанными в установленном порядке безвестно отсутствующими, недееспособными вследствие психического расстройства, а также с лицами, осужденными за совершение преступления к лишению свободы на срок свыше трех лет, могут предъявляться по месту жительства истца.
6. Иски о расторжении брака могут предъявляться по месту жительства истца также в случаях, когда при нем находятся несовершеннолетние дети или когда по состоянию здоровья выезд истца к месту жительства ответчика представляется для него затруднительным.
7. Иски о восстановлении трудовых, пенсионных и жилищных прав, возврате имущества или его стоимости, связанные с возмещением убытков, причиненных гражданину незаконным осуждением, незаконным привлечением к уголовной ответственности, незаконным применением в качестве меры пресечения заключения под стражу, подписки о невыезде либо незаконным наложением административного взыскания в виде ареста, могут предъявляться также по месту жительства истца.
8. Заявления об оспаривании постановлений о наложении штрафа или иных взысканий, вынесенных административными органами и должностными лицами, уполномоченными рассматривать дела об административных правонарушениях, могут предъявляться также по месту жительства истца.
9. Иски о защите прав потребителей могут быть предъявлены также по месту жительства истца либо по месту заключения или исполнения договора.
10. Иски, вытекающие из договора, в котором указано место исполнения, могут быть предъявлены также по месту исполнения договора.
11. Выбор между несколькими судами, которым согласно настоящей статье подсудно дело, принадлежит истцу, за исключением подсудности, установленной статьей 30 настоящего Кодекса.

### **Статья 30. Исключительная подсудность**

1. Иски о правах на земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и другие объекты, прочно связанные с землей (недвижимое имущество), а также об освобождении имущества от ареста предъявляются по месту нахождения этих объектов или арестованного имущества.
2. Иски кредиторов наследодателя, предъявляемые до принятия наследства наследниками, подсудны суду по месту нахождения наследственного имущества или основной его части.
3. Иски к перевозчикам, вытекающие из договоров перевозки грузов, пассажиров или багажа, предъявляются по месту нахождения органа предприятия транспорта.

### **Статья 31. Подсудность нескольких связанных между собой дел**

1. Иск к нескольким ответчикам, проживающим или находящимся в разных местах, предъявляется по месту жительства или по месту нахождения одного из ответчиков по выбору истца.

2. Встречный иск независимо от его подсудности предъявляется в суде по месту рассмотрения первоначального иска.
3. Гражданский иск, вытекающий из уголовного дела, если он не был заявлен или не был разрешен при производстве уголовного дела, предъявляется для рассмотрения в порядке гражданского судопроизводства по правилам подсудности, установленным настоящим Кодексом.

#### **Статья 315. Право апелляционного обжалования**

1. Акты судов первой инстанции, не вступившие в законную силу, могут быть обжалованы в апелляционном порядке сторонами и другими лицами, участвующими в деле, в судебную коллегия областного суда.
2. Прокурор вправе приносить представления по делам, возбужденным по заявлениям прокурора или рассмотренным с участием прокурора, а также в случае, если судом принято решение, нарушающее государственные или общественные интересы.
3. Апелляционную жалобу вправе подать также лица, не привлеченные к участию в деле, но в отношении прав и обязанностей которых суд принял решение.

#### **Статья 337-1. Право кассационного обжалования**

1. На вступившие в законную силу акты районных судов сторонами и другими лицами, участвующими в деле, могут быть поданы кассационные жалобы в кассационную инстанцию областного суда.
2. Прокурор вправе приносить представления по делам, возбужденным по заявлениям прокурора или рассмотренным с участием прокурора, а также в случае, если судом принято решение, нарушающее государственные или общественные интересы.
3. Кассационную жалобу вправе подать также лица, не привлеченные к участию в деле, но в отношении прав и обязанностей которых суд принял решение.

#### **Статья 342. Судебные акты, которые могут быть пересмотрены в порядке надзора**

Вступившие в законную силу судебные акты по гражданским делам всех судов Кыргызской Республики могут быть пересмотрены в порядке судебного надзора по жалобам и представлениям лиц, перечисленных в статье 343 настоящего Кодекса.

#### **Статья 343. Лица, имеющие право приносить жалобы и представления, подлежащие рассмотрению в порядке надзора**

Вправе приносить:

- 1) жалобы - стороны и другие лица, участвующие в деле, их представители, а также лица, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены вынесенным по делу актом суда;
- 2) представления - прокурор по делам, возбужденным по заявлениям прокурора, а также рассмотренным с участием прокурора. По другим делам представления могут быть принесены в том случае, если судом принято решение, нарушающее государственные или общественные интересы.

## ○ **ЗАКОН КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЬНОМ ПРОИЗВОДСТВЕ И О СТАТУСЕ СУДЕБНЫХ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

**(по состоянию на 24 декабря 2009 года)**

### **Статья 22. Отсрочка или рассрочка исполнения, изменение способа и порядка исполнения**

При наличии обстоятельств, делающих совершение исполнительных действий затруднительным или невозможным, судебный исполнитель, взыскатель или должник вправе обратиться в суд или иной орган, выдавший исполнительный документ, с заявлением об отсрочке или рассрочке исполнения, а также об изменении способа и порядка исполнения.

### **Статья 23. Обязательное приостановление исполнительного производства**

Исполнительное производство подлежит обязательному приостановлению в случаях:

- 1) смерти должника, объявления его умершим или признания безвестно отсутствующим, если установленное судом правоотношение допускает правопреемство, а также в случае реорганизации юридического лица, являющегося должником, или принятия в установленном законом порядке решения о его ликвидации или возбуждения производства о банкротстве (несостоятельности) юридического лица или индивидуального предпринимателя;
- 2) утраты должником дееспособности или ограничения его в дееспособности;
- 3) пребывания ответчика в части Вооруженных Сил, других войск или воинских формирований Кыргызской Республики, участвующей в боевых действиях, или просьбы взыскателя, находящегося в части Вооруженных Сил, других войск или воинских формирований Кыргызской Республики, участвующей в боевых действиях;
- 4) оспаривания должником исполнительного документа в судебном порядке, если такое оспаривание допускается законом;
- 5) одачи жалобы в суд на действия органов (должностных лиц), наложивших административное взыскание;
- 6) вынесения судебного акта или акта другого органа (должностного лица), которому законодательством предоставлено такое право, о приостановлении исполнения судебного акта или акта другого органа, на основании которого выдан исполнительный документ;
- 7) редъявления в суд иска об исключении из описи (освобождения от ареста) имущества, на которое обращено взыскание по исполнительному документу.

### **Статья 59. Оценка имущества должника**

1. Оценка имущества должника производится судебным исполнителем применительно к рыночным ценам, действующим на день исполнения. При этом может учитываться соглашение об оценке, достигнутое между взыскателем и должником.

2. Если оценка определенных предметов является затруднительной либо должник или взыскатель возражает против произведенной судебным исполнителем оценки, судебный исполнитель производит оценку с привлечением специалиста или эксперта.
3. Валютные ценности, драгоценные металлы и драгоценные камни, ювелирные и другие изделия из драгоценных металлов, драгоценных камней и жемчуга, а также лом и отдельные части таких изделий, антиквариат, произведения живописи и скульптуры, ценные бумаги оцениваются с обязательным участием специалиста или эксперта.

## ○ **ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН** (по состоянию на 29 декабря 2010 года)

### **Статья 243. Возникновение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество**

Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

### **Статья 342. Очередность погашения требований по денежному обязательству**

Сумма произведенного платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства полностью, при отсутствии иного соглашения погашает прежде всего издержки кредитора по получению исполнения, затем - процента, а в оставшейся части - основную сумму долга.

### **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 залого, возникающему на основании закона, если законом не установлено иное.

### **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 379. Реализация заложенного имущества**

1. Реализация (продажа) заложенного имущества, на которое в соответствии со статьей 378 настоящего Кодекса обращено взыскание, производится путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном процессуальным законодательством, если законом или договором не установлен иной порядок.
2. 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.
3. 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.

4. При объявлении торгов несостоявшимися залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество и зачесть в счет покупной цены

свои требования, обеспеченные залогом. К такому соглашению применяются правила о договоре купли-продажи.

При объявлении несостоявшимися повторных торгов залогодержатель вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме не более чем на 10 % ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

Если залогодержатель не воспользуется правом оставить за собой предмет залога в течение месяца со дня объявления повторных торгов несостоявшимися, договор о залоге прекращается.

5. Если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, недостаточна для покрытия требования залогодержателя, он имеет право, при отсутствии иного указания в законе или договоре, получить недостающую сумму из прочего имущества должника, не пользуясь преимуществом, основанным на залоге.
6. Если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, превышает размер обеспеченного залогом требования залогодержателя, разница возвращается залогодателю.
7. Должник и залогодатель, являющийся третьим лицом, вправе в любое время до продажи предмета залога прекратить обращение на него взыскания и его реализацию, исполнив обеспеченное залогом обязательство или ту его часть, исполнение которой просрочено.

Соглашение, ограничивающее это право, ничтожно.

### **Статья 381. Прекращение залога**

1. Залог прекращается:
  - а) с прекращением обеспеченного залогом обязательства;
  - б) по требованию залогодателя при наличии оснований, предусмотренных частью 3 статьи 372 настоящего Кодекса;
  - в) в случае гибели заложенной вещи или прекращения заложенного права, если залогодатель не воспользовался правом, предусмотренным частью 2 статьи 374 настоящего Кодекса;
  - г) в случае продажи с публичных торгов заложенного имущества, а также в случае, когда его реализация оказалась невозможной (часть 4 статья 379).
  - д) в иных случаях, предусмотренных законом или договором.
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 (часть 3 статьи 372) залогодержатель, у которого находилось заложенное имущество, обязан немедленно вернуть его залогодателю.

### **Статья 382. Сохранение залога при переходе права на заложенное имущество к другому лицу**

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 исполнения обеспеченного залогом обязательства соразмерно перешедшей к нему части указанного имущества. Однако если предмет залога неделим или по иным основаниям остается в общей собственности правопреемников, они становятся солидарными залогодателями.

#### **Статья 638. Сохранение договора имущественного найма в силе при изменении сторон**

1. Переход права собственности на сданное в наем имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора имущественного найма.
2. В случае смерти гражданина, являющегося нанимателем недвижимого имущества, его права и обязанности по договору найма этого имущества переходят к наследнику, если законом или договором не предусмотрено иное.

Наймодатель не вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, за исключением случаев, когда заключение договора было обусловлено личными качествами нанимателя.

## **○ ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН ОБ ИПОТЕКЕ (по состоянию на 21 июля 2010 года)**

#### **Статья 11. Содержание договора об ипотеке**

1. В договоре об ипотеке должны быть указаны стороны, предмет ипотеки, его стоимость, сущность, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.
2. Предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием.

В договоре об ипотеке должно быть указано право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю.

Если предметом ипотеки является принадлежащее залогодателю право аренды, арендованное имущество должно быть определено в договоре об ипотеке так же, как если бы оно само являлось предметом ипотеки, а также должен быть указан срок аренды.

3. Стоимость предмета ипотеки определяется по соглашению залогодателя с залогодержателем, а при залоге права пользования земельными участками сельскохозяйственного назначения с учетом требований статьи 46 настоящего Закона. Стоимость предмета ипотеки указывается в договоре в денежном выражении.

При залоге государственного имущества его оценка осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Республики Таджикистан.

Стороны договора об ипотеке имеют право поручить оценку предмета ипотеки независимому оценщику.

4. Обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть названо в договоре об ипотеке с указанием его суммы, основания возникновения и срока исполнения. В тех случаях, когда это обязательство основано на каком-либо договоре, должны быть указаны стороны этого договора, дата и место его заключения. Если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, в договоре об ипотеке должны быть указаны порядок и другие необходимые условия ее определения.
5. 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.
6. Если права залогодержателя удостоверяются закладной, то это указывается в договоре об ипотеке.
7. Договор, в котором отсутствуют какие-либо данные, указанные в настоящей статье, не может считаться договором об ипотеке.

#### **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 26. Обременение заложенного имущества правами других лиц**

1. Если иное не предусмотрено законом или договором об ипотеке, залогодатель вправе без согласия залогодержателя сдавать заложенное имущество в аренду, передавать его во временное безвозмездное пользование, или по соглашению с другим лицом предоставлять последнему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут) при условиях, что:
  - срок, на который имущество предоставляется в пользование, не превышает срока обеспеченного ипотекой обязательства;
  - имущество предоставляется в пользование для целей, соответствующих назначению имущества.
2. В случае обращения залогодержателем взыскания на заложенное имущество по основаниям, предусмотренным законом или договором об ипотеке, все права аренды и иные права пользования этим имуществом, предоставленные залогодателем третьим лицам без согласия залогодержателя после заключения договора об ипотеке, прекращаются с момента вступления в законную силу решения суда об обращении взыскания на имущество, а если требования залогодержателя удовлетворяются без обращения в суд - с момента нотариального удостоверения соглашения между залогодателем и залогодержателем об обращении взыскания в соответствии со статьей 38 настоящего Закона.
3. Заложенное имущество может быть предоставлено залогодателем в пользование третьим лицам на срок, превышающий срок обеспеченного ипотекой обязательства, либо для целей, не соответствующих назначению имущества, лишь с согласия залогодержателя.
4. Предоставление залогодателем заложенного имущества в пользование другому лицу не освобождает залогодателя от исполнения обязанностей по договору об ипотеке, если этим договором не предусмотрено иное.

5. Обременение имущества, заложенного по договору об ипотеке, другим залогом регулируется правилами главы 5 настоящего Закона.

### **Статья 31. Удовлетворение требований залогодержателей по предшествующей и последующей ипотекам**

1. Требования залогодержателя по последующему договору об ипотеке удовлетворяются из стоимости заложенного имущества с соблюдением требований о наличии у залогодержателя по предшествующему договору об ипотеке права преимущественного удовлетворения своих требований.
2. В случае обращения взыскания на заложенное имущество по требованиям, обеспеченным последующей ипотекой, одновременно может быть потребовано досрочное исполнение обеспеченного ипотекой обязательства и обращено взыскание на это имущество и по требованиям, обеспеченным предшествующей ипотекой, срок предъявления которых к взысканию еще не наступил. Если залогодержатель по предшествующему договору об ипотеке не воспользовался этим правом, имущество, на которое обращено взыскание по требованиям, обеспеченным последующей ипотекой, переходит к его приобретателю обремененное предшествующей ипотекой.
3. В случае обращения взыскания на заложенное имущество по требованиям, обеспеченным предшествующей ипотекой, допускается одновременное обращение взыскания на это имущество и по требованиям, обеспеченным последующей ипотекой, срок предъявления которых к взысканию еще не наступил. Требования, обеспеченные последующей ипотекой, не подлежат досрочному удовлетворению, если для удовлетворения требований, обеспеченных предшествующей ипотекой, достаточно обращения взыскания на часть заложенного имущества.
4. До обращения взыскания на имущество, залогом которого обеспечены требования по предшествующей и последующей ипотекам, залогодержатель, намеренный предъявить свои требования к взысканию, обязан в письменной форме уведомить об этом залогодержателя по другому договору об ипотеке того же имущества.
5. Правила, содержащиеся в настоящей статье, не применяются, если залогодержателем по предшествующей и последующей ипотекам является одно и то же лицо. В этом случае требования, обеспеченные каждой из ипотек, удовлетворяются в порядке очередности, соответствующей срокам исполнения соответствующих обязательств, если законом или соглашением сторон не предусмотрено иное.

### **Статья 33. Основания обращения взыскания на заложенное имущество**

1. Залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в статье 5 настоящего Закона требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы и долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

При расхождении условий договора об ипотеке и условий обеспеченного ипотекой обязательства в отношении требований, которые могут быть удовлетворены путем обращения взыскания на заложенное имущество, предпочтение отдается условиям договора об ипотеке.

2. Если договором об ипотеке не предусмотрено иное, обращение взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, то есть при нарушении сроков внесения платежей более трех раз в течение 12 месяцев, даже если каждая просрочка незначительна.
3. По требованиям, вызванным неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, взыскание на заложенное имущество не может быть обращено, если в соответствии с условиями этого обязательства и применимыми к нему законами и иными нормативными правовыми актами Республики Таджикистан должник освобождается от ответственности за такое исполнение или ненадлежащее исполнение.
4. В случаях, предусмотренных статьями 21, 25 и 27 настоящего Закона, залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, а при невыполнении этого требования обращения взыскания на заложенное имущество, даже если обеспеченное ипотекой обязательство исполняется надлежащим образом.

#### **Статья 34. Судебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество**

Взыскание по требованиям залогодержателя обращается на имущество, заложенное по договору об ипотеке, по решению суда, за исключением случаев, когда в соответствии со статьей 38 настоящего Закона допускается удовлетворение таких требований без обращения в суд.

#### **Статья 35. Подсудность и подведомственность дел об обращении взыскания на заложенное имущество**

Иск об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, предъявляется в соответствии с правилами подсудности и подведомственности дел, установленными процессуальным законодательством Республики Таджикистан.

#### **Статья 37. Вопросы, разрешаемые судом при рассмотрении дела об обращении взыскания на заложенное имущество**

1. В обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отказано, если допущенное должником нарушение обеспеченного ипотекой обязательства крайне незначительно, и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 33 настоящего Закона.
2. Принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем:
  - а) суммы, подлежащие уплате залогодержателю из стоимости заложенного имущества, за исключением сумм расходов по охране и реализации имущества, которые определяются по завершении его реализации. Для сумм, исчисляемых в процентном отношении, должны быть указаны сумма, на которую начисляются проценты, размер процентов и период, за который они подлежат начислению;
  - б) являющееся предметом ипотеки имущество, из стоимости которого удовлетворяются требования залогодержателя;
  - в) способ реализации имущества, на которое обращается взыскание;

- г) начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации. Начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, а в случае спора - судом с привлечением независимого оценщика;
  - д) меры по обеспечению сохранности имущества до его реализации, если таковые необходимы.
3. По заявлению залогодателя суд при наличии уважительных причин вправе в решении об обращении взыскания на заложенное имущество отсрочить его реализацию на срок до одного года в случае, если залогодателем является гражданин независимо от того, какое имущество заложено им по договору об ипотеке, при условии, что залог не связан с осуществлением этим гражданином предпринимательской деятельности.
- Определяя срок, на который предоставляется отсрочка реализации заложенного имущества, суд учитывает в том числе то, что сумма требований залогодержателя, подлежащих удовлетворению из стоимости заложенного имущества, на момент истечения отсрочки не должна превышать стоимость заложенного имущества, указанную в договоре об ипотеке.
- Отсрочка реализации заложенного имущества не затрагивает права и обязанности сторон по обязательству, обеспеченному ипотекой этого имущества, и не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора, причитающихся кредитору процентов и неустойки.
- Если должник в пределах предоставленного ему отсрочкой времени удовлетворит требования кредитора, обеспеченные ипотекой, в том объеме, которые они имеют к моменту удовлетворения требования, суд по заявлению залогодателя отменяет решение об обращении взыскания.
4. Отсрочка реализации заложенного имущества не допускается, если:
- она может повлечь существенное ухудшение финансового положения залогодержателя;
  - в отношении залогодателя или залогодержателя возбуждено дело о признании его несостоятельным (банкротом).

### **Статья 38. Обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке**

1. Удовлетворение требований залогодержателя за счет имущества, заложенного по договору об ипотеке, без обращения в суд допускается на основании нотариально удостоверенного соглашения между залогодержателем и залогодателем, заключенного после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки.
- Соглашение об удовлетворении требований залогодержателя по последующему договору об ипотеке действительно, если оно заключено с участием залогодержателей по предшествующим договорам об ипотеке.
2. Удовлетворение требований залогодержателя в порядке, предусмотренном частью 1 настоящей статьи, не допускается, если:
- а) для ипотеки имущества требовалось согласие или разрешение другого лица или органа;
  - б) предметом ипотеки является предприятие как имущественный комплекс;
  - в) предметом ипотеки является имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества;

г) предметом ипотеки является имущество, находящееся в общей собственности, и кто-либо из его собственников не дает согласия в письменной или иной установленной законом форме на удовлетворение требований залогодержателя во внесудебном порядке.

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

3. При заключении соглашения об удовлетворении требований залогодержателя в соответствии с частью 1 настоящей статьи стороны должны указать в нем:
  - а) название заложенного по договору об ипотеке имущества, за счет которого удовлетворяются требования залогодержателя, и стоимость этого имущества;
  - б) суммы, подлежащие уплате залогодержателю должником на основании обеспеченного ипотекой обязательства и договора об ипотеке, а если залогодателем является третье лицо, также и залогодателем;
  - в) способ реализации заложенного имущества либо условие о его приобретении залогодержателем;
  - г) известные сторонам на момент заключения соглашения предшествующие и последующие ипотеки данного имущества и имеющиеся в отношении этого имущества у третьих лиц вещные права и права пользования.
4. В соглашении об удовлетворении требований залогодержателя, заключенном в соответствии с частью 1 настоящей статьи, стороны могут предусмотреть:
  - а) реализацию заложенного имущества в порядке, установленном в статье 39 настоящего Закона;
  - б) приобретение заложенного имущества залогодержателем для себя или третьих лиц с зачетом в счет покупной цены требований залогодержателя к должнику, обеспеченных ипотекой.

К соглашению о приобретении заложенного имущества залогодержателем применяются правила гражданского законодательства Республики Таджикистан о договоре купли -продажи, а в случае приобретения имущества залогодержателем для третьих лиц - также и о договоре комиссии.

5. Соглашение об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке, заключенное на основании части 1 настоящей статьи, может быть признано судом недействительным по иску лица, чьи права нарушены этим соглашением.

### **Статья 39. Реализация заложенного имущества**

1. Имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с настоящим законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Законом.

Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется законодательством Республики Таджикистан, если настоящим Законом не установлены иные правила.

2. Принимая решение об обращении взыскания на заложенное имущество, суд может с согласия залогодателя и залогодержателя установить в решении, что имущество подлежит реализации в порядке, предусмотренном статьей 42 настоящего Закона. Такой же способ реализации заложенного имущества может быть предусмотрен залогодателем и залогодержателем в соглашении об удовлетворении требований

залогодержателя во внесудебном порядке, заключенном в соответствии с частью 1 статьи 38 настоящего Закона.

Реализация заложенного имущества путем продажи на аукционе не допускается в случаях, когда взыскание на это имущество в соответствии с частью 2 статьи 38 настоящего Закона не может быть обращено во внесудебном порядке.

Порядок продажи имущества, заложенного по договору об ипотеке, на аукционе определяется правилами статей 479-481 Гражданского кодекса Республики Таджикистан и настоящим Законом, а в том, что ими не предусмотрено, определяется соглашением об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке.

3. В случаях обращения взыскания на заложенное право аренды недвижимого имущества оно реализуется в соответствии с правилами настоящего Закона с последующим оформлением уступки данного права.

#### **Статья 40. Порядок проведения публичных торгов по решению суда**

1. Публичные торги по продаже заложенного имущества проводятся органами, на которые в соответствии с законодательством Республики Таджикистан возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено законом.
2. Публичные торги по продаже заложенного имущества проводятся по месту нахождения этого имущества.
3. Организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах не позднее, чем за месяц до их проведения в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом, с указанием даты, времени и места проведения публичных торгов, характера продаваемого имущества и его начальной продажной цены.
4. Лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере, сроках и порядке, которые должны быть указаны в извещении о публичных торгах. Размер задатка не может превышать 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества.

Лицам, которые участвовали в публичных торгах, но не выиграли их, задаток возвращается немедленно по окончании публичных торгов.

Задаток также подлежит возврату, если публичные торги не состоялись.

5. Присутствие на публичных торгах по продаже заложенного имущества не участвующих в них лиц может быть ограничено только местными исполнительными органами государственной власти в целях поддержания общественного порядка.

На публичных торгах во всяком случае имеют право присутствовать лица, имеющие права пользования продаваемым имуществом или вещные права на это имущество, а также залогодержатели по последующим ипотекам.

6. Выигравшим публичные торги признается лицо, предложившее наиболее высокую цену за продаваемое имущество. Это лицо и организатор публичных торгов подписывают в день их проведения протокол о результатах публичных торгов. Уклонение кого-либо из них от подписания протокола влечет последствия, предусмотренные частью 5 статьи 480 Гражданского кодекса Республики Таджикистан.
7. Лицо, выигравшее публичные торги, должно в течение пяти дней после их окончания внести сумму, за которую им куплено заложенное имущество (покупную

цену), за вычетом ранее внесенного задатка на счет, указанный организатором публичных торгов. При невнесении этой суммы задаток не возвращается.

8. Организатор публичных торгов заключает с лицом, выигравшим публичные торги, в течение пяти дней с момента внесения им покупной цены договор купли - продажи. Этот договор и протокол о результатах публичных торгов являются основанием для внесения необходимых записей в Единый государственный регистр недвижимого имущества и прав на него.

#### **Статья 41. Объявление публичных торгов несостоявшимися**

1. Организатор публичных торгов объявляет их несостоявшимися в случаях, когда:
  - а) на публичные торги явилось менее двух покупателей;
  - б) на публичных торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества;
  - в) лицо, выигравшее публичные торги, не внесло покупную цену в установленный срок.

Публичные торги должны быть объявлены несостоявшимися не позднее, чем на следующий день после того, как имело место какое-либо из вышеуказанных обстоятельств.

2. В течение 10 дней после объявления публичных несостоявшимися залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество по его начальной продажной цене на публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой этого имущества.

К такому соглашению применяются правила гражданского законодательства Республики Таджикистан о договоре купли-продажи. Ипотека в этом случае прекращается.

3. Если соглашение о приобретении имущества залогодержателем, предусмотренное частью 2 настоящей статьи не состоялось, не позднее чем через месяц после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги. Начальная продажная цена заложенного имущества на повторных публичных торгах, если торги вызваны причинами, указанными в пунктах "а" и "б" части 1 настоящей статьи, снижается на 15 процентов.

Повторные публичные торги проводятся в порядке, установленном статьей 40 настоящего Закона.

4. В случае объявления повторных публичных торгов несостоявшимися по причинам, указанным в части 1 настоящей статьи, залогодержатель вправе приобрести (оставить за собой) заложенное имущество по цене не более чем на 25 процентов ниже его начальной продажной цены на первых публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой имущества.

Если залогодержатель оставил за собой заложенное имущество, которое по своему характеру и назначению не может ему принадлежать, в том числе имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества, он обязан в течение года произвести отчуждение данного имущества в соответствии со статьей 262 Гражданского кодекса Республики Таджикистан.

5. Если залогодержатель не воспользуется правом оставить предмет ипотеки за собой в течение месяца после объявления повторных публичных торгов несостоявшимися, ипотека прекращается.

#### **Статья 42. Реализация заложенного имущества по соглашению сторон на аукционе**

1. В качестве организатора аукциона по продаже заложенного имущества выступает избранная для этого залогодержателем с согласия залогодателя специализированная организация, которая действует на основании договора с залогодержателем и выступает от его или от своего имени.
2. Продажа заложенного имущества на аукционе допускается, если аукцион является открытым.

Продажа заложенного имущества на закрытом аукционе допускается лишь в случаях, предусмотренных законом.

3. В течение пяти дней с момента выполнения требования об оплате имущества лицом, выигравшим аукцион, организатор аукциона заключает с ним договор купли - продажи. Этот договор и протокол о результатах аукциона являются основанием для внесения необходимых записей в Единый государственный регистр недвижимого имущества и прав на него.

#### **Статья 44. Распределение суммы, вырученной от реализации заложенного имущества**

Сумма, вырученная от реализации имущества, заложенного по договору об ипотеке, после удержания из нее сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на это имущество и его реализацией, распределяется между заявившими свои требования к взысканию залогодержателями, другими кредиторами залогодателя и самим залогодателем.

Распределение проводится органом, осуществляющим исполнение судебных решений, а если взыскание на заложенное имущество было обращено во внесудебном порядке нотариусом, удостоверившим соглашение о таком порядке взыскания, с соблюдением правил статьи 342, части 1 статьи 359 и частей 5 и 6 статьи 379 Гражданского кодекса Республики Таджикистан, а также статьи 31 настоящего Закона.

Если предмет ипотеки, на который обращается взыскание, является государственным имуществом, суммы, подлежащие перечислению залогодателю в порядке и очередности, определенным настоящей статьей, зачисляются в соответствующий бюджет.

#### **Статья 48. Особенности обращения взыскания на заложенное право землепользования и его реализации**

1. В обращении взыскания на заложенное право землепользования может быть отказано, если допущенное должником нарушение основного обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного права землепользования.
2. Обращение взыскания на право землепользования, являющееся предметом залога, допускается в том случае, если у залогодателя нет иного имущества, заложенного по данному договору.
3. Обращение взыскания на заложенное право землепользования в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспеченного залогом обязательства, осуществляется путем передачи права землепользования от залогодателя к залогодержателю на условиях, определенных нотариально удостоверенным договором сторон, а в случае отсутствия таких условий на основании решения суда

по иску залогодержателя.

4. Если исполнение обязательств стало невозможным вследствие неурожая или непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, по просьбе залогодателя суд вправе в решении об обращении взыскания отсрочить реализацию заложенного права землепользования на срок до одного года.

Определяя срок, на который предоставляется отсрочка обращения взыскания, суд учитывает то, что сумма требований залогодержателя, подлежащая удовлетворению из стоимости заложенного права землепользования, на момент истечения отсрочки не должна превышать стоимость права землепользования, указанную в договоре о залоге. Суд также принимает во внимание финансовое положение залогодержателя или наличие возбужденного дела о признании банкротом в отношении залогодателя (должника) или залогодержателя

Отсрочка не затрагивает права и обязанности сторон по обязательству, обеспеченному залогом права землепользования, и не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков залогодержателя (кредитора), причитающихся залогодержателю (кредитору) процентов и неустойки.

5. Лицо, которое приобрело право землепользования, не вправе менять назначение земельного участка.

В случае если приобретенное право пожизненного наследуемого пользования земельным участком не может быть использовано в целях, предусмотренных в статье 12 Земельного кодекса Республики Таджикистан, данное право переоформляется в право бессрочного или срочного землепользования в установленном порядке.

6. Реализация и приобретение на публичных торгах права землепользования осуществляются с соблюдением требований, предусмотренных настоящим Законом.

## ○ **ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН О НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВЕ) (по состоянию на 19 мая 2009 года)**

### **Статья 11. Кредиторы по денежным обязательствам**

1. Кредиторами по денежным обязательствам (далее - кредиторы) являются отечественные и иностранные физические и юридические лица, а также государства и административно-территориальные единицы.
2. Правом на подачу заявления кредитора о признании должника банкротом (далее - заявление кредитора) обладают лица, признаваемые в соответствии с настоящим Законом конкурсными кредиторами.
3. Кредитором по обязательствам, возникшим вследствие причинения вреда и по уплате алиментов, признаются кредиторы, требования которых подтверждены решением суда или признаны должником.
4. К налоговым и иным уполномоченным органам применяются нормы, установленные для кредиторов, если иное не предусмотрено настоящим Законом.
5. При проведении процедур банкротства интересы всех кредиторов представляют собрание кредиторов и комитет кредиторов, образуемые в соответствии с настоящим Законом. С момента принятия судом к производству заявления о

признании должника банкротом кредиторы не вправе обращаться к должнику в целях удовлетворения своих требований в индивидуальном порядке.

6. Все действия в отношении должника от имени кредиторов осуществляются через собрание кредиторов и комитет кредиторов.

#### **Статья 78. Очередность удовлетворения требований кредиторов**

Требования кредиторов удовлетворяются в следующей очередности:

- в первую очередь удовлетворяются требования граждан, перед которыми ликвидируемое юридическое лицо несет ответственность за причинение вреда их жизни и здоровью;
- во вторую очередь производятся расчеты по выплате выходных пособий и оплате труда с лицами, работающими по трудовому договору, в том числе по контракту и по выплате вознаграждений по авторским договорам;
- в третью очередь удовлетворяются требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника;
- в четвертую очередь погашается задолженность по обязательным платежам в бюджет и внебюджетные фонды;
- в пятую очередь производятся расчеты с другими кредиторами.

## **○ ГРАЖДАНСКИЙ ПРОЦЕССУАЛЬНЫЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН (по состоянию на 12 января 2010 года)**

#### **Статья 30. Предъявление иска по месту жительства или месту нахождения ответчика**

Иск предъявляется в суд по месту жительства ответчика. Иск к юридическому лицу предъявляется в суд по месту его нахождения.

## **○ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН ОБ ЭКОНОМИЧЕСКОМ СУДОПРОИЗВОДСТВЕ**

#### **Статья 34. Предъявление искового заявления по месту нахождения или месту жительства ответчика**

Исковое заявление предъявляется в экономический суд Республики Таджикистан по месту нахождения или месту жительства ответчика.

#### **Статья 49. Третьи лица, заявляющие самостоятельные требования относительно предмета спора**

1. Третьи лица, заявляющие самостоятельные требования относительно предмета спора, могут вступить в дело до принятия решения экономическим судом первой инстанции.
2. Третьи лица, заявляющие самостоятельные требования относительно предмета спора, пользуются правами и несут обязанности истца, за исключением обязанности соблюдения претензионного или иного досудебного порядка урегулирования спора, если это предусмотрено законом для данной категории споров или договором.
3. В случае, если третье лицо, заявляющее самостоятельные требования относительно предмета спора, вступило в дело после начала судебного разбирательства, рассмотрение дела в экономическом суде первой инстанции производится с самого начала.
4. О вступлении в дело третьего лица, заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, выносится определение.

#### **Статья 89. Основания обеспечительных мер**

1. Экономический суд по заявлению лица, участвующего в деле, и в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, и иного лица может принять срочные временные меры, направленные на обеспечение иска или имущественных интересов заявителя (обеспечительные меры).
2. Обеспечительные меры допускаются на любой стадии экономического судопроизводства, если непринятие этих мер может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта, в том числе, если исполнение судебного акта предполагается за пределами Республики Таджикистан, а также в целях предотвращения причинения значительного ущерба заявителю.
3. По основаниям, предусмотренным частью 2 настоящей статьи, и по правилам настоящей главы обеспечительные меры могут быть приняты экономическим судом по заявлению стороны третейского разбирательства по месту рассмотрения спора, либо по месту нахождения, или месту жительства должника, либо месту нахождения имущества должника.
4. Заявление о принятии обеспечительных мер, подаваемое в экономический суд лицами, указанными в части 3 настоящей статьи и статье 98 настоящего Кодекса, оплачивается государственной пошлиной в размере, предусмотренном Законом Республики Таджикистан "О государственной пошлине".

#### **Статья 90. Обеспечительные меры**

1. Обеспечительными мерами могут быть:
  - наложение ареста на денежные средства или иное имущество, принадлежащие ответчику и находящиеся у него или других лиц;
  - запрещение ответчику и другим лицам совершать определенные действия, касающиеся предмета спора;
  - возложение на ответчика обязанности совершить определенные действия в целях предотвращения порчи, ухудшения состояния спорного имущества;
  - передача спорного имущества на хранение истцу или другому лицу;
  - приостановление взыскания по оспариваемому истцом исполнительному или иному документу, взыскание по которому производится в бесспорном (безакцептном) порядке;

- приостановление реализации имущества в случае предъявления иска об освобождении имущества от ареста.
- 2. Экономическим судом могут быть приняты иные обеспечительные меры, а также одновременно может быть принято несколько обеспечительных мер.
- 3. Обеспечительные меры должны быть соразмерны заявленному требованию.

#### **Статья 91. Заявление об обеспечительных мерах**

1. Заявление об обеспечительных мерах может быть подано в экономический суд одновременно с исковым заявлением или в процессе производства по делу до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу. Ходатайство об обеспечительных мерах может быть изложено в исковом заявлении.
2. В заявлении об обеспечительных мерах должны быть указаны:
  - наименование экономического суда, в который подается заявление;
  - наименования истца и ответчика, их место нахождения или место жительства;
  - предмет спора;
  - размер имущественных требований;
  - обоснование причины обращения с заявлением об обеспечительных мерах;
  - обеспечительная мера, которую просит принять истец;
  - перечень прилагаемых документов.
3. В заявлении об обеспечительных мерах может быть также указано встречное обеспечение и иные сведения, в том числе номера телефонов, факсов, адреса электронной почты лиц, участвующих в деле. Заявление об обеспечительных мерах подписывается лицом, участвующим в деле, или его представителем.
4. В случае, если ходатайство об обеспечительных мерах изложено в исковом заявлении, в этом ходатайстве должны быть указаны сведения, предусмотренные абзацами пятым и шестым части 2 настоящей статьи.
5. К заявлению стороны третейского разбирательства об обеспечительных мерах прилагаются заверенная копия искового заявления, принятого к рассмотрению третейским судом, или нотариально удостоверенная копия такого заявления и заверенная надлежащим образом копия соглашения о третейском разбирательстве.
6. К заявлению об обеспечительных мерах, прилагается документ, подтверждающий уплату государственной пошлины.

#### **Статья 95. Исполнение определения экономического суда об обеспечительных мерах**

1. Определение экономического суда об обеспечительных мерах приводится в исполнение немедленно в порядке, установленном для исполнения судебных актов экономического суда. На основании определения об обеспечительных мерах выдается исполнительный лист.
2. За неисполнение определения об обеспечительных мерах лицом, на которое судом возложены обязанности по исполнению обеспечительных мер, это лицо может быть подвергнуто судебному штрафу в порядке установленном главой 11 настоящего Кодекса.
3. В случае, если при исполнении определения экономического суда об обеспечительных мерах путем наложения ареста на денежные средства или иное имущество, принадлежащие ответчику, ответчик предоставил встречное обеспечение путем внесения на депозитный счет суда денежных средств в размере требований истца либо предоставления банковской гарантии, поручительства или

иного финансового обеспечения на ту же сумму, он вправе обратиться в экономический суд, рассматривающий дело, с ходатайством об отмене обеспечительных мер, которое рассматривается в соответствии со статьей 92 настоящего Кодекса.

4. В случае удовлетворения иска обеспечительные меры сохраняют свое действие до фактического исполнения судебного акта, которым закончено рассмотрение дела по существу.
5. В случае отказа в удовлетворении иска, оставления иска без рассмотрения, прекращения производства по делу обеспечительные меры сохраняют свое действие до вступления в законную силу соответствующего судебного акта. После вступления судебного акта в законную силу экономический суд по ходатайству лица, участвующего в деле, выносит определение об отмене обеспечительных мер или указывает на это в судебных актах об отказе в удовлетворении иска, об оставлении иска без рассмотрения, о прекращении производства по делу. В этих случаях, в принятом судебном акте должно быть указано о возврате денежных средств, внесенных встречным обеспечением истцу на депозитный счет суда.
6. Спор о возмещении убытков, причиненных неисполнением определения экономического суда об обеспечительных мерах, рассматривается в том же экономическом суде.

#### **Статья 301. Приостановление, возобновление и прекращение исполнительного производства**

1. Экономический суд по заявлению взыскателя, должника, судебного исполнителя может приостановить или прекратить исполнительное производство, возбужденное судебным исполнителем на основании исполнительного листа, выданного экономическим судом, в случаях, предусмотренных законом.
2. Приостановление или прекращение исполнительного производства производится экономическим судом, выдавшим исполнительный лист, либо экономическим судом по месту нахождения судебного исполнителя.
3. Заявление о приостановлении или прекращении исполнительного производства рассматривается в десятидневный срок в порядке, предусмотренном статьей 298 настоящего Кодекса.
4. Определение экономического суда о приостановлении или прекращении исполнительного производства, либо об отказе в приостановлении или прекращении исполнительного производства может быть обжаловано.
5. Исполнительное производство возобновляется по заявлению взыскателя, должника, судебного исполнителя экономическим судом, приостановившим исполнительное производство, после устранения причин или обстоятельств, послуживших основаниями для его приостановления.
6. О возобновлении исполнительного производства выносится определение.

#### **Статья 303. Обжалование действий (бездействия) судебного исполнителя**

1. Жалоба на действия (бездействие) судебного исполнителя по исполнению судебных актов может быть подана взыскателем или должником в экономический суд, при котором состоит судебный исполнитель.
2. Жалоба на действия судебного исполнителя рассматривается в судебном заседании с извещением взыскателя и должника. Однако их неявка не является препятствием на их разрешения.

3. Определение суда по вопросу о действиях судебного исполнителя может быть обжаловано.

## **О ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН ОБ ИСПОЛНИТЕЛЬНОМ ПРОИЗВОДСТВЕ (по состоянию на 21 июля 2010 года)**

### **Статья 12. Сроки совершения исполнительных действий**

1. Исполнительные действия, соответственно и требования, содержащиеся в исполнительном документе, должны быть совершены и исполнены судебным исполнителем в месячный срок со дня поступления к нему исполнительного документа, в порядке очередности их поступления.
2. Немедленному исполнению подлежат следующие требования исполнительных документов:
  - о взыскании алиментов, заработной платы или иной платы за труд в пределах платежей, исчисленных за один месяц, а также о взыскании всей суммы долга по этим выплатам, если исполнительным документом предусмотрено ее немедленное взыскание;
  - о восстановлении на работе или в прежней должности незаконно уволенного или переведенного работника;
  - судебные акты по делам об оспаривании ненормативных актов органов государственной власти, решений и действий (бездействий) государственных органов, иных органов и должностных лиц;
  - о присуждении компенсаций за нанесение телесных повреждений или вреда здоровью;
  - присуждении компенсаций за вред, причиненный в связи со смертью кормильца;
  - о включении гражданина Республики Таджикистан в список избирателей и участников референдума;
  - по другим делам, если немедленное исполнение требований предусмотрено исполнительным документом или законом.

### **Статья 46. Арест имущества должника**

1. Арест имущества должника состоит из описи имущества, объявления запрета распоряжаться им, а при необходимости ограничения права пользования имуществом, его изъятия или передачи на хранение.
2. Виды, объемы и сроки ограничения определяются судебным исполнителем в каждом конкретном случае с учетом свойств имущества, значимости его для собственника или лица, владеющего им, хозяйственного, бытового или иного использования и других факторов.
3. Нарушение запрета судебного исполнителя распоряжаться или несоблюдение ограничения права пользоваться имуществом должника, на которое наложен арест, влечет ответственность, предусмотренную законом.
4. Арест применяется:

- для обеспечения сохранности имущества должника, которое подлежит последующей передаче взыскателю или для дальнейшей реализации;
  - при исполнении судебного акта о конфискации имущества должника;
  - при исполнении определения суда о наложении ареста на имущество, принадлежащее должнику, либо находящееся у него или у других лиц.
5. Изъятие арестованного имущества с передачей его для дальнейшей реализации производится в срок, установленный статьей 12 настоящего закона.
  6. Имущество, подвергающееся быстрой порче или износу, изымается и передается для реализации немедленно.
  7. Денежные средства в национальной и иностранной валюте, драгоценные металлы и драгоценные камни, ювелирные и другие изделия из золота, серебра, платины и металлов платиновой группы, драгоценных камней и жемчуга, а также лом и отдельные части таких изделий, обнаруженные при описи имущества должника, на которое наложен арест, подлежат обязательному изъятию.
  8. Арест на ценные бумаги налагается в порядке, определяемом законодательством Республики Таджикистан.
  9. Наложением ареста на имущество должника взыскатель приобретает залоговое право на арестованное имущество. Залоговое право, истекающее из более раннего наложения ареста на имущество должника, является приоритетным по сравнению с правом, истекающим из более позднего залога. Залоговое право, истекающие из наложения ареста на имущество должника, предоставляет взыскателю те же права в отношении других взыскателей, как и залог на основе гражданского договора о залоге.
  10. Наложение ареста на движимое имущество, находящееся в действительном владении должника, влечет за собой вступление этого имущества во владение судебного исполнителя.
  11. Судебный исполнитель составляет опись, в зависимости от размера взыскания налагает на всю или часть имущества арест и направляет в соответствующие органы государственной регистрации недвижимости, залога имущества и государственного нотариата постановление о запрете действий, связанных с арестованным имуществом.
  12. О наложении ареста на заложенное имущество судебный исполнитель немедленно извещает залогодержателя.

#### **Статья 49. Оценка арестованного имущества должника**

1. Оценка арестованного имущества должника производится судебным исполнителем по рыночным ценам, действующим на день исполнения исполнительного документа, за исключением случаев, когда оценка производится по регулируемым ценам. При этом может учитываться соглашение об оценке, достигнутое между взыскателем и должником. Если оценка отдельных предметов является затруднительной либо должник, или взыскатель возражает против произведенной судебным исполнителем оценки, судебный исполнитель для определения стоимости имущества привлекает специалиста. Ценные бумаги, ювелирные и другие изделия из драгоценных металлов и драгоценных камней, антиквариат, произведения живописи и скульптуры оцениваются с обязательным участием специалистов.
2. Сторона, оспаривающая оценку имущества, произведенную судебным исполнителем, несет расходы по привлечению специалиста лишь в том случае, если ее требования по переоценке имущества не нашли своего подтверждения. Во всех

других случаях расходы по привлечению специалиста для оценки имущества взыскиваются с другой стороны.

#### **Статья 54. Порядок проведения торгов**

1. Лица, желающие принять участие в торгах, обязаны внести судебному исполнителю задаток в размере пяти процентов оценочной стоимости имущества. Сумма, внесенная лицом, выигравшим торги, зачисляется в счет покупной цены. Остальным участникам торгов внесенный ими задаток возвращается в течение трех дней после окончания торгов.
2. Торги начинаются с цены, указанной в постановлении об аресте с учетом первоначальной оценочной стоимости имущества. Имущество считается проданным тому лицу, которое предложило на торгах наиболее высокую цену. Победитель торгов обязан в течение пяти дней после окончания торгов внести всю сумму, приобретенного имущества, с зачетом внесенного задатка.
3. При не внесении победителем торгов всей указанной суммы в установленный срок задаток, внесенный перед началом торгов, ему не возвращается и поступает в доход государства. Задаток поступает в доход государства и в том случае, если будет установлено, что победитель торгов не имел права участвовать в торгах.
4. После оплаты всей указанной суммы победителем торгов судебный исполнитель передает ему копию акта о состоявшихся торгах, который послужит основанием для регистрации проданного имущества в его собственность.
5. В торгах не могут принимать участие судебные исполнители и судьи, вынесшие решение по данному исполнительному производству, члены их семьи и близкие родственники, а также лицо, имущество которого выставлено на торги.

#### **Статья 84. Распределение взысканных денежных сумм**

1. Из суммы, взысканной судебным исполнителем с должника, сначала погашаются штрафы, наложенные на должника в процессе исполнения исполнительного документа, после чего покрываются расходы по исполнению, оставшая сумма поступает на удовлетворение требований взыскателей. Сумма, оставшаяся после удовлетворения всех требований, возвращается должнику.
2. Сумма, взысканная с должника и подлежащая передаче взыскателям, зачисляется судебным исполнителем на депозитный счет уполномоченного органа, а затем выдается или перечисляется в установленном порядке, что означает завершение исполнительного производства.
3. Суммы, подлежащие зачислению в доход государства, вносятся судебным исполнителем непосредственно на счет казначейства.
4. При совершении взыскания лица, имеющие исполнительные документы по другим делам, могут присоединиться к взысканию до его завершения.

## ○ ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН (по состоянию на 22 сентября 2010 года)

### **Статья 9. Осуществление гражданских прав**

1. Граждане и юридические лица по своему усмотрению распоряжаются принадлежащими им гражданскими правами, в том числе правом на их защиту.
2. Отказ граждан и юридических лиц от осуществления принадлежащих им прав не влечет прекращения этих прав, за исключением случаев, предусмотренных законом.
3. Осуществление гражданских прав не должно нарушать прав и охраняемых законом интересов других лиц. Добросовестность, разумность и справедливость действий участников гражданских правоотношений предполагается.
4. При осуществлении своих прав граждане и юридические лица должны уважать моральные принципы и нравственные нормы общества, а предприниматели должны соблюдать также правила деловой этики.
5. Не допускаются действия граждан и юридических лиц, направленные на причинение вреда другому лицу, на злоупотребление правом в иных формах, а также на осуществление права в противоречии с его назначением.
6. В случае несоблюдения требований, предусмотренных частями третьей, четвертой и пятой настоящей статьи, суд может отказать лицу в защите принадлежащего ему права.

### **Статья 48. Ответственность юридического лица**

1. Юридическое лицо отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.
2. Государственное предприятие и финансируемое собственником учреждение отвечают по своим обязательствам в порядке и на условиях, предусмотренных частью пятой статьи 72 и частью третьей статьи 76 настоящего Кодекса.
3. Учредитель (участник) юридического лица или собственник его имущества не отвечают по обязательствам юридического лица, а юридическое лицо не отвечает по обязательствам учредителя (участника) или собственника, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом либо учредительными документами юридического лица.
4. Если несостоятельность (банкротство) юридического лица вызвана неправомерными действиями лица, выступающего в качестве учредителя (участника) или собственника имущества юридического лица, который имеет право давать обязательные для этого юридического лица указания, то на такое лицо в случае недостаточности имущества юридического лица может быть возложена субсидиарная ответственность по его обязательствам.
5. Учредитель (участник) или собственник имущества юридического лица имеет право давать обязательные указания только в случае, когда это право предусмотрено в учредительных документах этого юридического лица.
6. Несостоятельность (банкротство) юридического лица считается вызванной учредителем (участником) или собственником, который имеет право давать обязательные для этого юридического лица указания, только в случае, если он использовал указанное право в целях совершения юридическим лицом действия, заведомо зная, что вследствие этого наступит несостоятельность (банкротство) этого юридического лица.

**Статья 228. Истребование имущества из чужого незаконного владения (виндикация)**

Собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения (виндикация).

**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 274. Содержание и сохранность заложенного имущества**

1. Залогодатель или залогодержатель в зависимости от того, у кого из них находится заложенное имущество (статья 269 настоящего Кодекса), обязан, если иное не предусмотрено законом или договором:
  - 1) страховать за счет залогодателя заложенное имущество в полной его стоимости от рисков утраты или повреждения, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного залогом требования, - на сумму не ниже размера требования;
  - 2) принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности заложенного имущества, в том числе для защиты его от посягательств и требований со стороны третьих лиц;
  - 3) немедленно уведомлять другую сторону о возникновении угрозы утраты или повреждения заложенного имущества.
2. Залогодержатель и залогодатель вправе проверять по документам и фактически наличие, количество, состояние и условия хранения заложенного имущества, находящегося у другой стороны.
3. При грубом нарушении залогодержателем обязанностей, указанных в части первой настоящей статьи, создающем угрозу утраты или повреждения заложенного имущества, залогодатель вправе потребовать досрочного прекращения залога.

**Статья 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

несоизмерен стоимости заложенного имущества за исключением случаев, установленных законом.

#### **Статья 280. Порядок обращения взыскания на заложенное имущество**

1. Требования залогодержателя (кредитора) удовлетворяются из стоимости заложенного недвижимого имущества по решению суда.
2. 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.
3. 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.
4. Взыскание на предмет залога может быть обращено только по решению суда в случаях, когда:
  - 1) для заключения договора о залоге требовалось согласие или разрешение другого лица или органа;
  - 2) предметом залога является имущество, имеющее историческую, художественную или иную культурную ценность для общества;
  - 3) залогодатель отсутствует и установить место его нахождения невозможно.

#### **Статья 281. Реализация заложенного имущества**

1. Реализация (продажа) заложенного имущества, на которое в соответствии со статьей 280 настоящего Кодекса обращено взыскание, производится путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном законодательством.
2. 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.
3. 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.
4. Заложенное имущество продается лицу, предложившему на торгах наивысшую цену.
5. При объявлении торгов несостоявшимися залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные залогом. К такому соглашению применяются правила о договоре купли-продажи.
6. При объявлении несостоявшимися повторных торгов залогодержатель вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме не более чем на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

7. Если залогодержатель не воспользуется правом оставить за собой предмет залога в течение месяца со дня объявления повторных торгов несостоявшимися, договор о залоге прекращается.
8. Если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, недостаточна для покрытия требования залогодержателя, он имеет право, при отсутствии иного указания в законе или договоре, получить недостающую сумму из прочего имущества должника, не пользуясь преимуществом, основанным на залоге.
9. Если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, превышает размер обеспеченного залогом требования залогодержателя, разница возвращается залогодателю.
10. Должник или залогодатель, являющийся третьим лицом, вправе в любое время до продажи предмета залога прекратить обращение на него взыскания и его реализацию, исполнив обеспеченное залогом обязательство или ту его часть, исполнение которой просрочено. Соглашение, ограничивающее это право, ничтожно.

**Статья 282. Досрочное исполнение обязательства, обеспеченного залогом, и обращение взыскания на заложенное имущество**

1. Залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства в случаях:
  - 1) если предмет залога выбыл из владения залогодателя, у которого он был оставлен, в нарушение условий договора о залоге;
  - 2) нарушения залогодателем правил о замене предмета залога (статья 276 настоящего Кодекса);
  - 3) утраты предмета залога по обстоятельствам, за которое залогодержатель не отвечает, если залогодатель не воспользовался правом, предусмотренным частью второй статьи 276 настоящего Кодекса.
2. Залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, а если его требование не будет удовлетворено, обратиться взыскание на предмет залога в случаях:
  - 1) нарушения залогодателем правил о последующем залоге (статья 273 настоящего Кодекса);
  - 2) невыполнения залогодателем обязанностей по содержанию и сохранности заложенного имущества, предусмотренных пунктами 1 и 2 части первой и частью второй статьи 274 настоящего Кодекса;
  - 3) нарушения залогодателем правил о распоряжении заложенным имуществом (части вторая и третья статьи 277 настоящего Кодекса);
  - 4) обращения взыскания на заложенное имущество при принудительном исполнении судебных актов и актов иных органов.

**Статья 283. Прекращение залога**

1. Залог прекращается:
  - 1) с прекращением обеспеченного залогом обязательства;
  - 2) по требованию залогодателя при наличии оснований, предусмотренных частью третьей статьи 274 настоящего Кодекса;
  - 3) в случае гибели заложенной вещи или прекращения заложенного права, если залогодатель не воспользовался правом, предусмотренным частью второй статьи 276 настоящего Кодекса;

- 4) в случае продажи с публичных торгов заложенного имущества, а также в случае, когда его реализация оказалась невозможной (части пятой, шестой и седьмой статьи 281 настоящего Кодекса). О прекращении ипотеки должна быть сделана отметка в реестре, в котором зарегистрирован договор об ипотеке;
  - 5) если залогодержатель не воспользовался правом, предусмотренным пунктом 4 части второй статьи 282 настоящего Кодекса, за исключением случаев, когда заложенное имущество не было реализовано и кредиторы, требования которых не обеспечены залогом, отказались от принятия этого имущества для удовлетворения своих требований.
2. При прекращении залога вследствие исполнения обеспеченного залогом обязательства либо по требованию залогодателя (часть третья статьи 274 настоящего Кодекса) залогодержатель, у которого находилось заложенное имущество, обязан немедленно возвратить его залогодателю.

#### **Статья 342. Отступное**

По соглашению сторон обязательство может быть прекращено представлением взамен исполнения отступного (уплатой денег, передачей имущества и т.п.). Размер, сроки и порядок предоставления отступного устанавливаются сторонами.

#### **Статья 347. Прекращение обязательства новацией**

1. Обязательство прекращается соглашением сторон о замене первоначального обязательства, существовавшего между ними, другим обязательством между теми же лицами, предусматривающим иной предмет или способ исполнения (новация).
2. Новация не допускается в отношении обязательств по возмещению вреда, причиненного жизни или здоровью, и по уплате алиментов.
3. Новация прекращает дополнительные обязательства, связанные с первоначальным, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

## **○ ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН ОБ ИПОТЕКЕ (по состоянию на 22 сентября 2010 года)**

#### **Статья 7. Требования, обеспечиваемые ипотекой**

1. Ипотека обеспечивает уплату ипотекодержателю основной суммы долга по обеспечиваемому ипотекой обязательству в полном объеме или в части, предусмотренной договором об ипотеке.
2. Ипотека, установленная в обеспечение исполнения обязательства по кредитному договору или договору займа с условием выплаты процентов, обеспечивает также уплату кредитору (заимодавцу) причитающихся ему процентов за пользование кредитом (заемными средствами).
3. Если иное не предусмотрено договором, ипотека обеспечивает также уплату ипотекодержателю сумм, причитающихся ему в возмещение:
  - 1) убытков и(или) в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства;

- 2) судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество;
  - 3) расходов по реализации заложенного имущества.
4. Если в договоре об ипотеке указана общая твердая сумма требований ипотекодержателя, обеспеченных ипотекой, обязательства должника перед ипотекодержателем в части, превышающей эту сумму, не считаются обеспеченными ипотекой, за исключением требований, указанных в абзацах втором и четвертом части третьей настоящей статьи или в статье 8 настоящего Закона.

#### **Статья 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. Основанием для государственной регистрации ипотеки на основании договора является договор об ипотеке.
3. 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.
4. 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.
5. Датой государственной регистрации ипотеки является день совершения регистрационной записи об ипотеке в государственном реестре залога зданий (сооружений) регистрирующим органом.
6. 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.
7. 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.

8. 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 23. Последствия ненадлежащего обеспечения сохранности имущества, заложенного по договору об ипотеке**

1. При грубом нарушении ипотекодателем правил пользования и содержания имущества, заложенного по договору об ипотеке, а также обязанностей по сохранению данного имущества, и в случае, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения заложенного имущества, а также при нарушении обязанностей по страхованию заложенного имущества или при необоснованном отказе ипотекодержателю в проверке заложенного имущества ипотекодатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства. Если в удовлетворении такого требования отказано, ипотекодатель вправе обратиться с иском о взыскании на имущество, заложенное по договору об ипотеке в порядке, установленном законодательством.
2. Ипотекодатель несет риск случайной гибели и случайного повреждения имущества, заложенного по договору об ипотеке, если иное не предусмотрено таким договором.
3. Если по обстоятельствам, за которые ипотекодатель не отвечает, заложенное имущество утрачено или повреждено настолько, что вследствие этого обеспечение ипотекой обязательства существенно ухудшилось, ипотекодатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, в том числе за счет страхового возмещения в соответствии со статьей 24 настоящего Закона.
4. Ипотекодатель не может осуществить права по досрочному исполнению обеспеченного ипотекой обязательства, если между ним и ипотекодателем заключено соглашение о восстановлении или замене погибшего либо поврежденного заложенного имущества и ипотекодатель надлежаще выполняет условия этого соглашения.

### **Статья 26. Последствия нарушения правил об отчуждении заложенного имущества**

1. Имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено ипотекодателем другому лицу путем продажи, дарения, мены или иным способом лишь с согласия ипотекодателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.
2. В случае отчуждения имущества, заложенного по договору об ипотеке без согласия ипотекодателя, если иное не предусмотрено в договоре об ипотеке, либо если такое право ипотекодателя не предусмотрено в закладной, ипотекодатель вправе по своему выбору потребовать:
  - признания сделки об отчуждении заложенного имущества недействительной;
  - досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обращения с иском о взыскании на заложенное имущество независимо от того, кому оно принадлежит.

В этом случае, если доказано, что приобретатель имущества, заложенного по договору об ипотеке, в момент его приобретения знал или должен был знать о том, что имущество отчуждается с нарушением требований части первой настоящей статьи, такой приобретатель несет в пределах стоимости указанного имущества ответственность за неисполнение обеспеченного ипотекой обязательства солидарно с должником по этому обязательству. Если заложенное имущество отчуждено с нарушением указанных требований ипотекодателем, не являющимся должником по обеспеченному ипотекой обязательству, солидарную с этим должником ответственность несут как приобретатель имущества, так и прежний ипотекодатель.

3. Ипотекодатель вправе завещать заложенное имущество. Условия договора об ипотеке или иного соглашения, ограничивающие это право ипотекодателя, ничтожны.

### **Статья 28. Последствия принудительного изъятия заложенного имущества**

1. Если право собственности ипотекодателя на имущество, являющееся предметом ипотеки, прекращается в порядке, установленном законодательством, вследствие изъятия (выкупа) имущества для государственных нужд, его реквизиции или национализации и ипотекодателю предоставляется другое имущество или соответствующее возмещение, ипотека распространяется на предоставленное взамен имущество либо ипотекодержатель приобретает право преимущественного удовлетворения своих требований из суммы причитающегося ипотекодателю возмещения.
2. Ипотекодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обращения взыскания на имущество, предоставленное ипотекодателю взамен изъятых.
3. В случаях, когда имущество, являющееся предметом ипотеки, изымается у ипотекодателя в порядке, установленном законом, на том основании, что в действительности собственником этого имущества является другое лицо (виндикация), ипотека в отношении этого имущества прекращается. Ипотекодержатель после вступления в законную силу соответствующего решения суда вправе требовать досрочного исполнения обязательства, которое было обеспечено ипотекой.

### **Статья 28-1 Последствия обращения взыскания**

В случае обращения взыскания на заложенное имущество при принудительном исполнении судебных актов и актов иных органов судебный исполнитель в трехдневный срок после наложения ареста на заложенное имущество направляет об этом письменное уведомление ипотекодержателю. При этом ипотекодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, если его требование не будет удовлетворено, обратиться взыскание на заложенное имущество. Если ипотекодержатель не воспользовался этим правом, ипотека прекращается, за исключением случаев, когда заложенное имущество не было реализовано на публичных торгах и кредиторы, требования которых не обеспечены залогом, отказались от принятия этого имущества в удовлетворение своих требований.

### **Статья 32. Удовлетворение требований ипотечодержателей по предшествующей и последующей ипотекам**

1. Требования ипотечодержателя по последующему договору об ипотеке удовлетворяются из стоимости заложенного имущества после удовлетворения требований ипотечодержателей по предшествующим договорам об ипотеке.
2. В случае обращения взыскания на заложенное имущество по требованиям, обеспеченным последующей ипотекой, одновременно может быть потребовано досрочное исполнение обеспеченного ипотекой обязательства и обращено взыскание на это имущество и по требованиям, обеспеченным предшествующей ипотекой, срок предъявления которых к взысканию еще не наступил. Если ипотечодержатель по предшествующему договору об ипотеке не воспользовался этим правом, имущество, на которое обращено взыскание по требованиям, обеспеченным последующей ипотекой, переходит к его приобретателю одновременно предшествующей ипотекой.
3. В случае обращения взыскания на заложенное имущество по требованиям, обеспеченным предшествующей ипотекой, допускается одновременное обращение взыскания на это имущество и по требованиям, обеспеченным последующей ипотекой, срок предъявления которых к взысканию еще не наступил. Требования, обеспеченные последующей ипотекой, не подлежат досрочному удовлетворению, если для удовлетворения требований, обеспеченных предшествующей ипотекой, достаточно обращения взыскания на часть заложенного имущества.
4. До обращения взыскания на заложенное имущество, залогом которого обеспечены требования по предшествующей и последующей ипотекам, ипотечодержатель, намеренный предъявить свои требования к взысканию, обязан в письменной форме уведомить об этом ипотечодержателя по другому договору об ипотеке того же имущества.
5. Правила, содержащиеся в настоящей статье, не применяются, если ипотечодержателем по предшествующей и последующей ипотекам является одно и то же лицо. В этом случае требования, обеспеченные каждой из ипотек, удовлетворяются в порядке очередности, соответствующей срокам исполнения соответствующих обязательств, если иное не предусмотрено договором или законом.

### **Статья 36. Основания обращения взыскания на заложенное имущество**

1. Ипотечодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества предусмотренных в статье 7 настоящего Закона требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если иное не предусмотрено договором.
2. Если иное не предусмотрено договором об ипотеке, обращение взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков внесения платежей, то есть более трех раз в течение двенадцати месяцев.
3. В случаях, предусмотренных статьями 23, 26 и 28 настоящего Закона, ипотечодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, а при невыполнении этого требования - обращения взыскания на заложенное имущество.

4. Обращение взыскания на заложенное имущество приостанавливается, если ипотекодатель считает свои обязательства выполненными и обратился в суд за защитой своих прав и законных интересов.

#### **Статья 37. Способы обращения взыскания на заложенное имущество**

1. Ипотекодатель 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 ипотекодателем после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки.
2. После завершения внесудебного урегулирования любые последующие требования ипотекодателя по исполнению должником основного обязательства недействительны.
3. Удовлетворение требований ипотекодателя 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 38. Судебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество**

1. Взыскание по требованиям ипотекодателя обращается на имущество, заложенное по договору об ипотеке, по решению суда, за исключением случаев, когда в соответствии с настоящим Законом допускается удовлетворение таких требований без обращения в суд.
2. В обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отказано, если допущенное должником нарушение обеспеченного ипотекой обязательства незначительно и размер требований ипотекодателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества, за исключением случая, предусмотренного частью второй статьи 36 настоящего Закона.

#### **Статья 39. Вопросы, разрешаемые судом при рассмотрении дела об обращении взыскания на заложенное имущество**

В решении суда об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, должно содержаться следующее:

- 1) суммы, подлежащие уплате ипотекодателю из стоимости заложенного имущества, за исключением сумм расходов по охране и реализации имущества, которые определяются по завершении его реализации. Для сумм, исчисляемых в процентном отношении, должны быть указаны сумма, на которую начисляются проценты, размер процентов и период, за который они подлежат начислению;
- 2) имущество, являющееся предметом ипотеки, из стоимости которого удовлетворяются требования ипотекодателя;
- 3) способ реализации заложенного имущества, на которое обращается взыскание;
- 4) начальная продажная цена заложенного имущества при его реализации. Начальная продажная цена заложенного имущества на публичные торги

- определяется на основе соглашения между ипотекодателем и ипотекодержателем, а в случае наличия спора между ними - судом;
- 5) меры по обеспечению сохранности имущества до его реализации, если таковые необходимы.

#### **Статья 40. Способы реализации заложенного имущества**

1. Имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с настоящим Законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Законом.
2. Суд, принимая решение об обращении взыскания на заложенное имущество, может с согласия ипотекодателя и ипотекодержателя определить, что заложенное имущество подлежит реализации путем продажи на аукционе. Такой же способ реализации заложенного имущества может быть предусмотрен ипотекодателем и ипотекодержателем в договоре об ипотеке или в нотариально удостоверенном соглашении, заключенном в соответствии с частью первой статьи 37 настоящего Закона. Реализация заложенного имущества путем продажи на аукционе не допускается в случаях, предусмотренных частью третьей статьи 37 настоящего Закона.
3. Порядок продажи имущества, заложенного по договору об ипотеке, на аукционе определяется в соответствии с Гражданским кодексом Республики Узбекистан и настоящим Законом, если иное не предусмотрено ими - договором об ипотеке или нотариально удостоверенным соглашением ипотекодателя с ипотекодержателем.

#### **Статья 41. Порядок проведения публичных торгов**

1. Публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся специализированными организациями. Основанием для проведения публичных торгов является заявка или договор судебного исполнителя с соответствующей специализированной организацией, выступающей в качестве организатора публичных торгов.
2. Публичные торги по продаже заложенного имущества проводятся по месту нахождения этого имущества.
3. Организатор публичных торгов не менее чем за тридцать дней до проведения публичных торгов публикует не менее чем в двух периодических печатных изданиях, распространяемых на территории Республики Узбекистан, объявление о публичных торгах.
4. Объявление о публичных торгах должно содержать следующие сведения:
  - 1) наименование предмета ипотеки, выносимого на публичные торги, его местонахождение и достаточное для его идентификации описание, его оценку;
  - 2) сумму задатка участника публичных торгов, сроки и порядок его уплаты;
  - 3) порядок и сроки уплаты покупной цены;
  - 4) место и время проведения публичных торгов;
  - 5) наименование и местонахождение организатора публичных торгов, номер его телефона для справок и платежные реквизиты.
5. Один экземпляр объявления о публичных торгах вывешивается, если это возможно и к этому нет препятствий, на видном месте на недвижимом имуществе, выносимом на публичные торги, не позднее чем за десять дней до даты их проведения.

6. Лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые должны быть указаны в объявлении о публичных торгах. Размер задатка должен быть не менее 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества.
7. Лицам, которые участвовали в публичных торгах, но не выиграли их, задаток возвращается по окончании публичных торгов. Задаток также подлежит возврату, если публичные торги не состоялись.
8. Выигравшим публичные торги признается лицо, предложившее на публичных торгах наиболее высокую цену за продаваемое имущество. Это лицо и организатор публичных торгов подписывают в день их проведения протокол о результатах публичных торгов. Уклонение кого-либо из них от подписания протокола влечет последствия, предусмотренные статьей 380 Гражданского кодекса Республики Узбекистан.
9. Лицо, выигравшее публичные торги, должно в течение пяти дней после их окончания внести сумму, за которую им куплено заложенное имущество (покупную цену), за вычетом ранее внесенного задатка на счет, указанный организатором публичных торгов. При невнесении этой суммы задаток не возвращается.
10. В течение пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим публичные торги, организатор публичных торгов заключает с ним договор купли-продажи, приравниваемый к нотариально удостоверенному договору. Этот договор и протокол о результатах публичных торгов являются основанием для внесения необходимых записей в государственный реестр залога зданий (сооружений).

#### **Статья 43. Объявление публичных торгов несостоявшимися**

1. Организатор публичных торгов объявляет их несостоявшимися в случаях, когда:
  - 1) на публичные торги явилось менее двух покупателей;
  - 2) на публичных торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества;
  - 3) лицо, выигравшее публичные торги, не внесло покупную цену в установленный срок.
2. Публичные торги должны быть объявлены несостоявшимися не позднее чем на следующий день после того, как имело место какое-либо из указанных в части первой настоящей статьи обстоятельств.
3. В течение десяти дней после объявления публичных торгов несостоявшимися ипотекодержатель вправе по соглашению с ипотекодателем приобрести заложенное имущество по его начальной продажной цене на публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой этого имущества. К такому соглашению применяются правила гражданского законодательства о договоре купли-продажи. Ипотека в этом случае прекращается.
4. Если соглашение о приобретении имущества ипотекодержателем, предусмотренное частью третьей настоящей статьи, не состоялось, не позднее чем через месяц после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги. Начальная продажная цена заложенного имущества на повторных публичных торгах, в случаях, указанных в абзацах втором и третьем части первой настоящей статьи, снижается на 20 процентов. Повторные публичные торги проводятся в порядке, предусмотренном статьей 41 настоящего Закона.

5. В случае объявления повторных публичных торгов несостоявшимися по обстоятельствам, указанным в части первой настоящей статьи, ипотекодержатель вправе приобрести (оставить за собой) заложенное имущество по цене не более чем на 25 процентов ниже его начальной продажной цены на первых публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой имущества.
6. Если ипотекодержатель не воспользуется правом оставить заложенное имущество за собой в течение месяца после объявления повторных публичных торгов несостоявшимися, ипотека прекращается.

#### **Статья 44. Реализация заложенного имущества на основании договора об ипотеке**

1. Реализация заложенного имущества на основании договора об ипотеке осуществляется путем проведения аукциона с соблюдением следующих условий:
  - 1) вручение ипотекодержателем письменного уведомления, отвечающего требованиям, указанным в статье 45 настоящего Закона, ипотекодателю о неисполнении обязательств, обеспеченных ипотекой. При невозможности непосредственной передачи данного письменного уведомления оно направляется ипотекодателю заказным письмом по его адресу, указанному в договоре об ипотеке;
  - 2) регистрация письменного уведомления в регистрирующем органе, где была зарегистрирована ипотека;
  - 3) при неудовлетворении требований, вытекающих из договора об ипотеке и указанных в письменном уведомлении, но не ранее чем через два месяца с момента его отправки ипотекодателю, направление письменного уведомления о проведении аукциона, отвечающего требованиям, указанным в статье 46 настоящего Закона, и регистрация его в регистрирующем органе, где была зарегистрирована ипотека и первое письменное уведомление;
  - 4) опубликование объявления о проведении аукциона не менее чем в двух периодических печатных изданиях, распространяемых по территории Республики Узбекистан. С момента первой публикации объявления о проведении аукциона все сделки в отношении недвижимого имущества, выносимого на аукцион, запрещаются, а если сделки были совершены, то признаются недействительными. С момента первой публикации объявления о проведении аукциона и до момента их проведения должно пройти не менее тридцати дней.
2. По получении письменного уведомления о неисполнении основного обязательства ипотекодатель вправе обратиться в суд с иском о признании оснований для обращения взыскания на заложенное имущество.
3. Ипотекодатель вправе обратиться в суд с заявлением о предоставлении отсрочки в реализации заложенного имущества на условиях, предусмотренных частью первой статьи 53 настоящего Закона.
4. Обращение ипотекодателя с иском о признании оснований для обращения взыскания на заложенное имущество в суд приостанавливает течение срока, предусмотренного абзацем четвертым части первой настоящей статьи.

#### **Статья 45. Содержание письменного уведомления о неисполнении обязательств**

Письменное уведомление о неисполнении обязательств по договору об ипотеке должно содержать следующие сведения:

- 1) фамилию, имя, отчество (наименование) и местожительство (местонахождение) ипотекодателя;
- 2) фамилию, имя, отчество (наименование) и местожительство (местонахождение) ипотекодержателя;
- 3) краткое изложение неисполненных обязательств;
- 4) суммарную расшифровку основного обязательства, а также, всех сборов, издержек и расходов, которые должны быть оплачены ипотекодателем до возможной продажи заложенного имущества;
- 5) предложение о полном погашении всех задолженностей в течение тридцати дней с момента получения письменного уведомления;
- 6) предупреждение о возможном проведении аукциона по продаже заложенного имущества, являющегося предметом ипотеки.

#### **Статья 47. Продажа заложенного имущества на аукционе**

1. Продажа заложенного имущества осуществляется на открытом аукционе, а в случаях, предусмотренных законом, допускается проведение закрытого аукциона.
2. В качестве организатора аукциона по продаже заложенного имущества выступает избранная для этого ипотекодержателем с согласия ипотекодателя специализированная организация, которая действует на основании договора с ипотекодержателем и выступает от его или от своего имени. Споры по выбору специализированной организации, возникающие между ипотекодержателем и ипотекодателем, решаются в судебном порядке.
3. Лицо, выигравшее аукцион, и организатор аукциона подписывают в день проведения аукциона протокол о результатах аукциона.
4. В течение пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим аукцион, организатор аукциона заключает с ним договор купли-продажи, приравняемый к нотариально удостоверенному договору. Этот договор и протокол о результатах аукциона являются основанием для внесения необходимых записей в государственный реестр залога зданий (сооружений).

#### **Статья 48. Реализация заложенного имущества на основании нотариально удостоверенного соглашения**

1. Имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое обращено взыскание на основании нотариально удостоверенного соглашения ипотекодержателя с ипотекодателем, заключенного после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки, реализуется на аукционе в соответствии со статьей 47 настоящего Закона.
2. Нотариально удостоверенное соглашение об удовлетворении требований ипотекодержателя по последующему договору об ипотеке действительно, если оно заключено с участием ипотекодержателей по предшествующим договорам об ипотеке.

#### **Статья 49. Прекращение обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации**

1. Должник по обеспеченному ипотекой обязательству и ипотекодатель, являющийся третьим лицом (вещным поручителем), вправе прекратить обращение взыскания на заложенное имущество, удовлетворив все обеспеченные ипотекой требования ипотекодержателя, в объеме, какой эти требования имеют к моменту уплаты

соответствующих сумм. Это право может быть осуществлено в любое время до момента продажи заложенного имущества или приобретения права на это имущество в установленном порядке ипотекодержателем.

2. Лицо, требующее прекращения обращения взыскания на заложенное имущество или его реализации, обязано возместить ипотекодержателю расходы, понесенные в связи с обращением взыскания на это имущество и его реализацией.

#### **Статья 50. Порядок распределения суммы, вырученной от реализации заложенного имущества**

1. Сумма, вырученная от реализации имущества, заложенного по договору об ипотеке, после удержания из нее сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на это имущество и его реализацией, распределяется между заявившими свои требования к взысканию ипотекодержателями, другими кредиторами ипотекодателя и самим ипотекодателем.
2. Орган, осуществляющий исполнение судебных решений, или организатор аукциона, если взыскание на заложенное имущество было обращено во внесудебном порядке, распределяют выручку от реализации заложенного имущества в следующем порядке:
  - 1) в первую очередь, на покрытие издержек и расходов на проведение публичных торгов или аукциона;
  - 2) во вторую очередь, на оплату основного обязательства, обеспеченного ипотекой;
  - 3) в третью очередь, на оплату просроченных обязательств, обеспеченных последующей ипотекой, а также иных обременений недвижимого имущества в порядке очередности, установленной законом;
  - 4) в четвертую очередь, на возврат ипотекодателю оставшейся суммы от реализации заложенного имущества.

#### **Статья 52. Отказ ипотекодателя от передачи недвижимого имущества**

В случае отказа ипотекодателя передать покупателю недвижимое имущество, приобретенное им на публичных торгах или аукционе, включая отказ освободить жилое помещение, покупатель вправе обратиться в суд по месту нахождения имущества.

#### **Статья 53. Отсрочка исполнения обращения взыскания на заложенное имущество**

1. Исполнение обращения взыскания по решению суда может быть отсрочено судом на срок до одного года по заявлению ипотекодателя при наличии уважительных причин в случаях, когда ипотекодателем является гражданин (физическое лицо) независимо от того, какое имущество заложено им по договору об ипотеке, при условии, что залог не связан с осуществлением этим гражданином (физическим лицом) предпринимательской деятельности.
2. Отсрочка исполнения обращения взыскания на заложенное имущество не затрагивает прав и обязанностей сторон по обязательству, обеспеченному ипотекой этого имущества, и не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора, а также от уплаты причитающихся кредитору процентов и неустойки.

3. Если должник в пределах предоставленного ему отсрочкой времени удовлетворит требования кредитора, обеспеченные ипотекой в том объеме, который они имеют к моменту удовлетворения этих требований, суд по заявлению ипотекодателя отменяет решение об обращении взыскания на заложенное имущество.
4. Отсрочка реализации заложенного имущества не допускается, если она может повлечь существенное ухудшение финансового положения ипотекодержателя.

#### **Статья 65. Обращение взыскания на заложенный жилой дом или квартиру**

1. Обращение ипотекодержателем взыскания на заложенный жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования совместно проживающих в таком жилом доме или квартире ипотекодателя и членов его семьи, включая бывших членов семьи, при условии, что такой жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке либо по ипотеке на основании закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленного банком, иной кредитной организацией либо юридическим лицом на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.
2. Обращение взыскания на заложенный жилой дом или квартиру возможно как в судебном, так и во внесудебном порядке с соблюдением правил, установленных настоящим Законом.
3. Жилой дом или квартира, которые заложены по договору об ипотеке и на которое обращено взыскание, реализуются в порядке, установленном настоящим Законом.
4. Освобождение заложенного жилого дома или квартиры осуществляется в порядке, установленном законодательством.

#### **Статья 66. Разрешение споров**

Споры в области ипотеки разрешаются в порядке, установленном законодательством.

## **○ ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН О БАНКРОТСТВЕ (по состоянию на 17 сентября 2010 г.)**

#### **Статья 10. Собрание кредиторов**

1. При применении процедур банкротства интересы всех кредиторов представляет собрание кредиторов или комитет кредиторов, образуемые в соответствии с настоящим Законом. С момента принятия к производству хозяйственным судом заявления о признании должника банкротом кредиторы не вправе обращаться к должнику с целью удовлетворения своих требований в индивидуальном порядке.
2. Все действия в отношении должника от имени всех кредиторов осуществляются собранием кредиторов или комитетом кредиторов.
3. Участниками собрания кредиторов с правом голоса являются кредиторы, а в части требований по обязательным платежам - органы государственной налоговой службы и иные уполномоченные органы. В собрании кредиторов участвуют с правом совещательного голоса представитель работников должника, судебный

- управляющий, представитель учредителей (участников) или собственника имущества должника.
4. В случаях, когда в деле о банкротстве участвует единственный кредитор, принятие решений, отнесенных к исключительной компетенции собрания кредиторов, осуществляет этот кредитор.
  5. К исключительной компетенции собрания кредиторов относится принятие решения:
    - 1) о заключении мирового соглашения;
    - 2) об избрании членов комитета кредиторов, определении его количественного состава и досрочном прекращении их полномочий;
    - 3) об обращении в хозяйственный суд с ходатайством о введении судебной санации или внешнего управления и продлении их срока;
    - 4) об обращении в хозяйственный суд с ходатайством о признании должника банкротом и открытии ликвидационного производства;
    - 5) об утверждении плана судебной санации и одобрении графика погашения задолженностей;
    - 6) об утверждении плана внешнего управления.
  6. Организация и проведение собрания кредиторов осуществляются судебным управляющим.
  7. Собрание кредиторов правомочно при условии, что на нем присутствуют кредиторы с правом голоса, предъявляющие требования в размере не менее двух третей от общей суммы денежных обязательств и (или) обязательных платежей должника. Кредиторы могут участвовать на собрании также и через своих представителей. В случае отсутствия кворума в десятидневный срок созывается повторное собрание кредиторов, которое правомочно, независимо от числа представленных на нем кредиторов, при условии, что о дате, времени и месте проведения собрания кредиторов они были уведомлены надлежащим образом.
  8. Кредитор имеет право голоса на собрании кредиторов, если он является держателем признанных требований к должнику.
  9. На собрании кредиторов ведется протокол.
  10. К протоколу собрания кредиторов должны быть приложены:
    - 1) реестр требований кредиторов на дату проведения собрания кредиторов;
    - 2) документы, подтверждающие полномочия представителей кредиторов;
    - 3) регистрационные листы участников собрания кредиторов;
    - 4) материалы, представленные участникам собрания кредиторов для ознакомления и (или) утверждения;
    - 5) доказательства надлежащего уведомления кредиторов и уполномоченных органов о дате, времени и месте проведения собрания кредиторов;
    - 6) бюллетени для голосования;
    - 7) иные документы по усмотрению судебного управляющего или решению собрания кредиторов.
  11. Протокол собрания кредиторов и приложенные к нему документы подлежат передаче в хозяйственный суд не позднее пяти дней с даты проведения собрания кредиторов.

### **Статья 133. Удовлетворение требований кредиторов, обеспеченных залогом**

1. Удовлетворение требований кредиторов, обеспеченных залогом, производится за счет средств, поступивших после продажи заложенного имущества (предмета залога) должника. Остаток этих средств предназначается для удовлетворения

требований кредиторов в очередности, установленной статьей 134 настоящего Закона.

2. Если сумма, поступившая от продажи заложенного имущества (предмета залога), оказалась недостаточной для полного удовлетворения требований кредиторов, обеспеченных залогом, то оставшаяся часть требований должна удовлетворяться в очередности, установленной статьей 134 настоящего Закона.
3. В случае, если предметом залога является все имущество должника и сумма, поступившая от продажи заложенного имущества (предмета залога), оказалась меньшей или равной сумме требований кредиторов, обеспеченных залогом, то погашение требований кредиторов, обеспеченных залогом, производится после погашения расходов и удовлетворения требований, предусмотренных частью первой статьи 134 настоящего Закона, и требований по платежным документам, предусматривающим выдачу денежных средств на выплату заработной платы.

#### **Статья 134. Очередность удовлетворения требований кредиторов**

1. Вне очереди покрываются судебные расходы, расходы, связанные с выплатой вознаграждения судебным управляющим, текущие коммунальные и эксплуатационные платежи, расходы на страхование имущества должника, а также удовлетворяются требования по обязательствам должника, возникшим после возбуждения дела о банкротстве, и требования граждан, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью в соответствии с законодательством.
2. В первую очередь удовлетворяются требования по платежным (исполнительным) документам, предусматривающим обязательные платежи и выдачу денежных средств на выплату заработной платы, по исполнительным документам, предусматривающим перечисление или выдачу денежных средств со счета для удовлетворения требований о взыскании алиментов, по выплате вознаграждений по авторским договорам, обеспечивающих равную степень выполнения обязательств должника по обязательным платежам и требованиям, вытекающим из трудовых и приравненных к ним правоотношений, а также требования граждан по возмещению ущерба, причиненного их имуществу преступлением или административным правонарушением.
3. Во вторую очередь удовлетворяются требования по обязательному страхованию, а также по кредитам банков и страхованию кредитов банка.
4. В третью очередь удовлетворяются требования кредиторов, обеспеченные залогом.
5. В четвертую очередь удовлетворяются требования кредиторов, не обеспеченные залогом.
6. В пятую очередь удовлетворяются требования владельцев акций.
7. В шестую очередь погашаются все остальные требования.
8. Требования каждой последующей очереди удовлетворяются после полного погашения требований предыдущей очереди.
9. При недостаточности взыскиваемой суммы для полного удовлетворения всех требований одной очереди эти требования удовлетворяются пропорционально причитающейся каждому взыскателю сумме.
10. О производстве последней выплаты в официальном издании публикуется специальное сообщение.
11. Остаток стоимости имущества после удовлетворения требований кредиторов и оплаты расходов по ведению дела о банкротстве, а также не распроданное в

процессе ликвидации имущество получают учредители (участники) или собственник имущества ликвидируемого должника.

12. Долговые обязательства, не удовлетворенные за недостатком имущества, считаются погашенными.

## **О ХОЗЯЙСТВЕННЫЙ ПРОЦЕССУАЛЬНЫЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН (по состоянию на 1 июня 2010 года)**

### **Статья 23. Подведомственность дел**

Хозяйственному суду подведомственны:

- 1) дела по спорам, возникающим в экономической сфере из гражданских, административных и иных правоотношений между юридическими лицами (далее - организации), гражданами, осуществляющими предпринимательскую деятельность без образования юридического лица и имеющими статус индивидуального предпринимателя, приобретенный в установленном законом порядке (далее - граждане);
- 2) дела об установлении фактов, имеющих значение для возникновения, изменения или прекращения прав организаций и граждан в экономической сфере (далее - об установлении фактов, имеющих юридическое значение);
- 3) дела о банкротстве организаций и граждан.

Законом могут быть отнесены к подведомственности хозяйственного суда и другие дела.

Хозяйственный суд рассматривает подведомственные ему дела с участием организаций и граждан Республики Узбекистан, а также иностранных организаций, организаций с иностранными инвестициями, международных организаций, иностранных граждан, лиц без гражданства, осуществляющих предпринимательскую деятельность, если иное не предусмотрено международным договором Республики Узбекистан.

При объединении нескольких связанных между собой требований, из которых одни подведомственны хозяйственному суду, а другие - суду общей юрисдикции все требования подлежат рассмотрению в суде общей юрисдикции.

### **Статья 27. Предъявление иска по месту нахождения ответчика**

Иски предъявляются в хозяйственный суд по месту нахождения ответчика.

Иски к юридическому лицу, вытекающие из деятельности его обособленного подразделения, предъявляются по месту нахождения обособленного подразделения.

### **Статья 28. Подсудность по выбору истца**

Иски к нескольким ответчикам, находящимся в разных местах, предъявляются в хозяйственный суд по выбору истца по месту нахождения одного из ответчиков.

Иски к ответчику, местонахождение которого неизвестно, могут быть предъявлены в хозяйственный суд по месту нахождения его имущества или по его последнему известному месту нахождения в Республике Узбекистан.

Иски к ответчику, являющемуся организацией или гражданином Республики Узбекистан и находящемуся на территории другого государства, могут быть предъявлены по месту нахождения истца или имущества ответчика.

Иски, вытекающие из договора, в котором указано место исполнения, могут быть предъявлены по месту исполнения договора.

#### **Статья 76. Основания обеспечения иска**

Хозяйственный суд по заявлению лица, участвующего в деле, вправе принять меры по обеспечению иска. Обеспечение иска допускается на любой стадии хозяйственного судопроизводства, если непринятие таких мер может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта.

Заявление об обеспечении иска рассматривается хозяйственным судом, разрешающим спор, не позднее следующего дня после его поступления.

Меры по обеспечению иска, рассматриваемого в третейском суде, могут быть приняты хозяйственным судом по заявлению стороны третейского разбирательства об обеспечении иска по месту нахождения третейского суда, либо по месту нахождения или месту жительства ответчика, либо месту нахождения имущества ответчика не позднее следующего дня после поступления заявления в хозяйственный суд без извещения сторон. К заявлению об обеспечении иска прилагаются доказательства предъявления иска в третейский суд, определение третейского суда о притяжении мер по обеспечению иска;

По результатам рассмотрения заявления выносится определение. Определение об обеспечении иска или отказе в обеспечении иска может быть обжаловано.

Подача жалобы на определение об обеспечении иска не приостанавливает исполнение этого определения.

Рассмотрение хозяйственным судом заявления об обеспечении иска, рассматриваемого в третейском суде, и вынесение им определения об обеспечении иска осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 77-81 настоящего Кодекса.

#### **Статья 86. Основания прекращения производства по делу**

Хозяйственный суд прекращает производство по делу, если:

- 1) спор не подлежит рассмотрению в хозяйственном суде;
- 2) имеется вступившее в законную силу принятое по спору между теми же лицами, о том же предмете и по тем же основаниям решение общего суда, хозяйственного суда;
- 3) имеется вступившее в законную силу принятое по спору между теми же лицами, о том же предмете и по тем же основаниям решение третейского суда, за исключением случаев, когда хозяйственный суд отказал в выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда, возвратил дело на новое рассмотрение в третейский суд, принявший решение, но рассмотрение дела в том же третейском суде оказалось невозможным;
- 4) организация-лицо, участвующее в деле, ликвидировано;

- 5) после смерти гражданина-лица, участвовавшего в деле, спорное правоотношение не допускает правопреемства;
- 6) истец отказался от иска и отказ принят хозяйственным судом;
- 7) заключено мировое соглашение и оно утверждено хозяйственным судом;
- 8) истцом не соблюден досудебный (претензионный) порядок урегулирования спора, когда это предусмотрено законом для данной категории споров или договором сторон, и возможность такого урегулирования утрачена.

#### **Статья 117. Отказ в принятии искового заявления**

Судья отказывает в принятии искового заявления, если:

- 1) спор не подлежит рассмотрению в хозяйственном суде;
- 2) имеется вступившее в законную силу принятое по спору между теми же лицами, о том же предмете и по тем же основаниям решение или определение о прекращении производства по делу хозяйственного суда либо решение или определение об утверждении мирового соглашения общего суда;
- 3) в производстве хозяйственного суда, общего суда, третейского суда имеется дело по спору между теми же лицами, о том же предмете и по тем же основаниям;
- 4) имеется вступившее в законную силу принятое по спору между теми же лицами, о том же предмете и по тем же основаниям решение третейского суда, за исключением случаев, когда хозяйственный суд отказал в выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда, возвратил дело на новое рассмотрение в третейский суд, принявший решение, но рассмотрение дела в том же третейском суде оказалось невозможным.

Об отказе в принятии искового заявления судья выносит определение, которое направляется лицам, участвующим в деле, не позднее пяти дней со дня его поступления. К определению, направляемому истцу, прилагаются иски и материалы.

Определение об отказе в принятии искового заявления может быть обжаловано (опротестовано). В случае отмены определения иски и материалы считаются поданными в день первоначального обращения в хозяйственный суд.

#### **Статья 156. Право апелляционного обжалования (опротестования)**

Лица, участвующие в деле, вправе подать апелляционную жалобу (протест) на решение хозяйственного суда, не вступившее в законную силу.

#### **Статья 173. Право кассационного обжалования**

Лица, участвующие в деле, вправе подать кассационную жалобу, а прокурор - кассационный протест, на решение хозяйственного суда, вступившее в законную силу, и постановление апелляционной инстанции.

## **○ ГРАЖДАНСКИЙ ПРОЦЕССУАЛЬНЫЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН (по состоянию на 14 сентября 2010 года)**

### **Статья 31. Подведомственность гражданских дел судам**

Судам подведомственны:

- 1) дела по спорам, если хотя бы одной из сторон является гражданин, за исключением случаев, когда разрешение таких споров отнесено законом к ведению хозяйственного суда или иных органов;
- 2) дела особого производства, перечисленные в статье 279 настоящего Кодекса;
- 3) другие дела, отнесенные законом к их компетенции.

### **Статья 145. Общие правила подсудности**

Заявления подаются суду, в районе деятельности которого ответчик имеет постоянное местожительство или постоянное занятие.

Заявления к организациям подаются по месту нахождения их органов.

## **○ ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН ОБ ИСПОЛНЕНИИ СУДЕБНЫХ АКТОВ И АКТОВ ИНЫХ ОРГАНОВ (по состоянию на 22 сентября 2010 года)**

### **Статья 3. Органы исполнения**

Принудительное исполнение судебных актов и актов иных органов возлагается на судебных исполнителей органов Департамента по исполнению судебных решений, материально-техническому и финансовому обеспечению деятельности судов при Министерстве юстиции Республики Узбекистан (далее - Судебный департамент), полномочия которых устанавливаются настоящим Законом и другими актами законодательства.

В случаях, предусмотренных законом, исполнение требований судебных актов и актов иных органов о взыскании денежных средств осуществляется налоговыми органами, банками и другими кредитными организациями.

В случаях, предусмотренных законом, требования судебных актов и актов иных органов могут исполняться и иными физическими или юридическими лицами.

Органы и лица, указанные в частях второй и третьей настоящей статьи, не являются органами принудительного исполнения.

### **Статья 51. Обращение взыскания на заложенное имущество**

На заложенное имущество может быть обращено взыскание при недостаточности другого имущества должника для полного удовлетворения всех предъявленных ему требований, не обеспеченных залогом, с соблюдением установленных прав залогодержателя, а также правил, предусмотренных главой 6 настоящего Закона. При наложении ареста на заложенное имущество судебный

исполнитель в трехдневный срок после производства ареста направляет об этом письменное уведомление залогодержателю.

Сумма, вырученная от реализации заложенного имущества, распределяется в порядке, установленном настоящим Законом, после удержания сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на данное имущество, его реализацией, и удовлетворения заявленных к взысканию требований кредиторов, обеспеченных залогом.

Если сумма, вырученная от реализации заложенного имущества, оказалась недостаточной для полного удовлетворения требований кредиторов, обеспеченных залогом, то оставшаяся часть указанных требований удовлетворяется в очередности, установленной статьей 80 настоящего Закона.

Если взыскание на заложенное имущество обращено для удовлетворения требований залогодержателя, то взыскание обращается в первую очередь на заложенное имущество независимо от наличия у должника другого имущества.

## ○ **УГОЛОВНЫЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН** **(по состоянию на 4 января 2011 года)**

### **Статья 232. Неисполнение судебного акта**

Уклонение от исполнения судебного акта, обязывающего совершить определенные действия либо воздержаться от их совершения, продолжаемое после применения административного взыскания, а равно воспрепятствование исполнению судебного акта, - наказываются штрафом до ста минимальных размеров заработной платы или исправительными работами до трех лет либо арестом до трех месяцев.

Те же деяния, совершенные должностным лицом, - наказываются штрафом от ста до двухсот минимальных размеров заработной платы или лишением определенного права до пяти лет, или арестом от трех до шести месяцев либо лишением свободы до пяти лет.

### **Статья 233. Незаконное распоряжение имуществом, подвергнутым аресту**

Незаконное распоряжение, то есть присвоение, растрата, сокрытие, уничтожение или повреждение имущества, подвергнутого аресту либо оставленного под залог, повлекшее значительный ущерб, совершенное лицом, которому это имущество было вверено, а равно осуществление работником банка или иной кредитной организации банковских операций с денежными средствами (вкладами), на которые наложен арест, -наказывается штрафом от пятидесяти до ста минимальных размеров заработной платы или исправительными работами до трех лет, или арестом до шести месяцев либо лишением свободы до пяти лет.

В случае возмещения причиненного материального ущерба в трехкратном размере не применяется наказание в виде лишения свободы.

**○ ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН ОБ АРЕНДЕ  
(С изменениями и дополнениями внесенными Законом РУ от  
2.09.93 г., п.2 Закона РУ от 26 мая 2000 года)**

**Статья 16. Сохранение действия договора аренды при переходе имущества к  
другому собственнику.**

При переходе права собственности на арендованное имущество или прав, перечисленных в законодательстве Республики Узбекистан о собственности, от арендодателя к другому лицу заключенный ранее договор сохраняет силу и в отношении нового собственника, если законодательством Республики Узбекистан не предусмотрено иное.

В случае реорганизации юридического лица, не являющегося собственником, его обязанности и права как арендодателя переходят к правопреемникам, если законодательством Республики Узбекистан не предусмотрено иное.

## **Справочные материалы**



## ЛИСТ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ЗАДАНИЙ

### «Цель дополнительного задания»

В декабре 2010 г. будет проводиться семинар «Сравнительное изучение законодательств стран Центральной Азии» на тему «реализация права залогодержателя (обращение взыскания на предмет залога)». Цель данного семинара заключается в обсуждении законодательств стран участников семинара по регулированию данного вопроса и обобщении результатов обсуждения в виде сборника докладов и материалов.

Для подготовки к семинару **просим Вас написать ответы на нижеследующие вопросы по дополнительному заданию в ячейках соответствующего столбца (т.е. столбца Вашей страны) приложенной Сравнительной таблицы (см. пример заполнения столбца «Япония»). При этом сделайте ссылку на законы и НПА с указанием его названия, ссылаемой статьи, части или пункта. При наличии Постановления Пленума соответствующего суда, имеющего отношение к заданной ситуации, укажите и это.** Если Вы считаете, что существуют проблемы с интерпретацией, толкованием закона или практикой его применения для заданной ситуации, то укажите также эти проблемы.

Во время семинара мы будем проводить обсуждение на основе ваших докладов и ответов на заданные вопросы. С учетом необходимости перевода материалов на японский язык, а также подготовки японской стороны к семинару, просим Вас представить заполненную таблицу и текст доклада на заданную тему (см. ниже) **до 8 октября (пт)** в представительство ИСА. Если Вы не сможете представить их заранее, то просим составить их в Японии сразу после прибытия до начала учебной программы.

### «Презентация докладов участников»

В ходе семинара участники будут проводить обсуждение на основе заранее представленных ими докладов (см. ниже), сравнивать законодательные системы представляемых стран, а также ответы на заданные вопросы, вносить изменения или дополнения в доклад и дорабатывать его для размещения в сборнике докладов.

Если у Вас есть кое-какие вспомогательные материалы, которые вы считаете полезными для включения в сборник, то сначала узнайте, кому принадлежит авторское право, и представьте их вместе с 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 (до 10 мин.).

### 1. О порядке обращения взыскания на предмет ипотеки в вашей стране (до 10 мин.)

Казахстан	Г-жа Таткеева Карлыгаш Курмашевна (Специализированный межрайонный экономический суд Карагандинской области)
Кыргызстан	Г-жа Мулюкбаева Диляра (Бишкекский городской суд)
Таджикистан	Г-жа Махкамбаева Тахмина (Министерство экономического развития и торговли)
Узбекистан	Г-н Матмуратов Ихтияр (Хозяйственный суд Республики Каракалпакстан)

**2. О том, как на практике рассматриваются и решаются случаи нижеприведенного Задания в вашей стране (до 10 мин.)**

Казахстан	Г-жа Омарова Гульзат Абаевна (Министерство экономического развития и торговли)
Кыргызстан	Г-н Бакиров Эркин (Министерство государственного имущества)
Таджикистан	Г-н Хисайнов Муродали (Государственный комитет по инвестициям и управлению государственным имуществом)
Узбекистан	Г-жа Нуриддинова Шахноза (Государственный комитет по демополизации и развитию конкуренции)

**3. Примеры судебных дел, имеющих отношение к ситуации нижеприведенного Задания, и моменты, оспоренные в таких делах (до 10 мин.)**

Казахстан	Г-н Ерзаков Мухамеджан Темирханович (Специализированный межрайонный экономический суд города Алматы)
Кыргызстан	Г-н Исаков Даниярбек (Межрайонный суд по экономическим делам Чуйской обалсти)
Таджикистан	Г-н Якубов Абдурахмон Холдорович (Экономический суд Хатлонской области)
Узбекистан	Г-н Рахимов Акмал Хашимович (Хозяйственный суд Ферганской области)

**ЗАДАНИЕ**

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 кредита и выплаты процентов банк «L» установил ипотеку на здание нежилого назначения (здание головного офиса АО «А», далее именуемое «Здание»), стоимость которого составляет 60.000 ам.долл. (предшествующий договор об ипотеке). Собственником Здания является не АО «А», а г-н «В», являющийся руководителем АО «А». АО «А» также получил кредит в другом банке «М» на сумму в эквиваленте 20.000 ам. долл. на 5 лет под 12% годовых (договор займа). При этом банк «М» для обеспечения возврата основной суммы займа и выплаты процентов установил ипотеку на Здание (последующий договор об ипотеке). Наступил срок исполнения обязательства по возврату кредита банка «L», но АО «А» не смог выплатить основную сумму кредита и начисленные проценты. (При этом по кредиту банка «М» еще не наступил срок погашения.)

- (1) Вправе ли банк «L» или банк «М» подать заявление об обращении взыскания на предмет ипотеки?
- (2) В случае судебного порядка обращения взыскания в какой суд в плане территориальной подсудности подается заявление об обращении взыскания на предмет ипотеки?
- (3) Может ли банк «L» обратиться взыскание на общее имущество АО «А», не реализуя его право ипотекодержателя?
- (4) Возможна ли передача Здания в собственность банка «L» без проведения торгов?
- (5) Каким способом продается Здание в процедуре торгов?
- (6) Существует ли ограничение круга лиц, которые могут стать покупателем Здания?

(Могут ли Банк «L», АО «А» или г-н «В» стать покупателем на торгах для реализации Здания?)

- (7) При реализации права ипотекодержателя что будет с правами следующих лиц после продажи Здания?
  - 1) Право ипотекодержателя банка «М»
  - 2) Право арендатора «Р», арендующего один этаж в данном Здании.
- (8) Здание было продано за 60.000 ам.долл. Как распределяют полученную сумму?
- (9) Какие меры могут быть предприняты г-ном «В», если он считает, что задолженность АО «А» перед банком «L» погашена, и если он имеет возражения против обращения взыскания на предмет ипотеки?
- (10) Какие меры могут быть предприняты против лиц, незаконно занимающих Здание после его продажи?
- (11) У г-на «В» есть обычный кредитор «С», требование которого не обеспечено ипотекой. Вправе ли кредитор «С» обратиться взыскание на Здание? Если это возможно, то как распределяется сумма, полученная в результате реализации Здания?
- (12) Можно ли обратиться взыскание на Здание, если до этого в отношении «В» было подано заявление о признании его банкротом?

**ТАТКЕЕВА Карлыгаш Курмашевна**  
*Судья Специализированного межрайонного  
экономического суда  
Карагандинской области  
Республики Казахстан*

### **Ипотека – один из эффективных видов способа обеспечения исполнения обязательств**

Понятие ипотеки в залоговом праве имело различное содержание. Название «ипотека» впервые появилось в Греции в начале VI века до нашей эры, и было связано с обеспечением ответственности должника кредитором определенными земельными владениями. Для этого при оформлении обязательства на границе принадлежащей заемщику земельной территории ставился столб с надписью о том, что указанная собственность служит обеспечением претензии кредитора в поименованной сумме. На таком столбе, получившем название ипотеки, отмечались все поступающие долги собственника земли.

Позже для такой цели появились особые книги, называвшиеся ипотечными. Благодаря применению даже первоначальных форм ипотеки, уже в Древней Греции обеспечивалась гласность, позволявшая каждому заинтересованному лицу беспрепятственно удостовериться в состоянии известной земельной собственности.

В современных условиях ипотека занимает особое место среди видов залога как способ обеспечения исполнения гражданско-правовых обязательств.

В частности, параграф 3 главы 18 раздела III Гражданского Кодекса Республики Казахстан посвящен залому.

Залог согласно пункта 1 статьи 292 Гражданского Кодекса Республики Казахстан наряду с неустойкой, удержанием имущества должника, поручительством, гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законодательством и договором является одним из надежных способов исполнения обязательства.

Понятие залога предусмотрено пунктом 1 статьи 299 Гражданского Кодекса Республики Казахстан, согласно которому по залому кредитор по обеспеченному залогом обязательству, именуемый залогодержателем, имеет право при неисполнении должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество и именуемого залогодателем, за установленными законом изъятиями.

Согласно пункта 1 статьи 303 Гражданского кодекса ипотека является одним из видов залога, при котором заложенное имущество остается во владении и пользовании залогодателя или третьего лица.

Аналогичные понятие ипотеки даны в пункте 4 статьи 1 Закона Республики Казахстан «Об ипотеке недвижимого имущества» от 23.12.1995 года (далее - Закон), регулирующий отношения, возникающие при применении ипотеки имущества как способа обеспечения обязательств. Именно оставление заложенного имущества во владении и пользовании залогодателя и является классифицирующим признаком ипотеки как вида залога в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан.

Необходимость принятия специального законодательного акта – Закона, а также ранее действовавшего Указа «Об ипотеке недвижимого имущества» - обусловлена спецификой сделок с недвижимостью. Такое законодательство является необходимым элементом рыночной экономики. Закон «Об ипотеке недвижимого имущества», как

упоминалось ранее, взаимосвязан с гражданским законодательством, с иными нормативными актами (например, Земельным кодексом Республики Казахстан и Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Закон имеет целью активизацию предоставления ссуд банками (ипотечного кредитования), в том числе для привлечения финансовых средств для жилищного строительства, инвестиций в предпринимательскую сферу экономики Казахстана. Побудительным мотивом к этому должна выступить уверенность кредитора в минимизации предпринимательского риска, что основано на наличии и высокой ликвидности недвижимого имущества, оформленного в виде ипотеки. Принятие Закона в комплексе с другими нормативными актами в сфере предпринимательства является фактором, способствующим стабилизации сфер производства и распределения, а также созданию устойчивых рыночных стимулов и регуляторов. В Законе отмечается дополнительность (субсидиарность) норм Гражданского Кодекса по регулированию отношений по ипотеке недвижимого имущества. Аналогичные положения имеются и в Гражданском Кодексе. Следовательно, при наличии противоречий с нормами Гражданского кодекса при регулировании отношений по ипотеке недвижимого имущества будут применяться нормы Закона как специального законодательного акта. Особенности ипотеки земельных участков и прав на них могут быть предусмотрены земельным законодательством, т.е. Земельным Кодексом Республики Казахстан.

Законом вводится понятие «доверенное лицо» (пункт 1 статьи 1 Закона), которым производится реализация заложенного имущества во внесудебном порядке. Доверенное лицо может определяться сторонами в ипотечном договоре. В случае если доверенное лицо в ипотечном договоре не определено, оно назначается залогодержателем. Возможность определения в договоре доверенного лица, против установленного общими правилами о залоге порядка назначения доверенного лица залогодержателем в соответствии со статьей 320 Гражданского Кодекса, является охранной мерой защиты интересов залогодателя.

Исходя из статьи 6 Закона правоотношения по ипотеке вытекают из ипотечного договора, заключаемый исключительно в письменной форме, который подлежит государственной регистрации и возникает с момента соответствующей регистрации ипотечного договора. В случае уклонении одной из сторон от регистрации договора ипотеки регистрация может быть совершена по решению суда.

Правила настоящего Закона, возникающей в силу договора, соответственно применяются к ипотеке, возникающей на основании законодательного акта (пункт 2 статьи 2 Закона).

В ипотечном договоре должны быть указаны: 1) имя (наименование) и место жительства (место нахождения) залогодателя и залогодержателя, а также должника, если залогодатель (вещный поручитель) не является должником по основному обязательству; 2) существо основного обязательства, его размер и сроки исполнения; 3) описание и местонахождение заложенного недвижимого имущества; 4) наименование права, в силу которого недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю (право собственности, право хозяйственного ведения и другие); 5) иные условия, относительно которых по заявлению любой из сторон в ипотечном договоре должно быть достигнуто соглашение и которые не запрещены законодательством.

Если основное обязательство подлежит исполнению по частям, в ипотечном договоре должны быть указаны сроки или периодичность соответствующих платежей и их размеры либо условия, позволяющие определить эти размеры (статья 7 Закона).

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. Предметом ипотеки, согласно статье 301 Гражданского Кодекса может быть любое имущество - вещи и имущественные права (требования) - которые могут быть использованы в качестве залога, кроме определенной категории имущества, правовое регулирование залога которого не допускает оставление его во владении и пользовании у залогодателя, или ипотека которого ограничена или запрещена законодательными актами.

Например, не могут быть предметом ипотеки денежные средства, залог которых предполагает в силу обязательных предписаний законодательного акта внесение их в депозит банка или нотариальной конторы. Также не могут быть предметами ипотеки право землепользователя, являющегося государственным, в силу запрета, установленного статьей 26 Земельного кодекса Республики Казахстан.

Для раскрытия понятия ипотеки, являющимся предметом данного исследования необходимо дать понятие к участникам данных правоотношений. К таковым в силу Закона относятся:

- залогодатель, понятие которого раскрывается пунктом 2 статьи 1 Закона. Согласно которому, залогодатель - это лицо, чье недвижимое имущество или доля в нем является предметом ипотеки. Анализируя статью 6 Закона необходимо отметить, что залогодатель может совпадать в одном лице с должником;
- залогодержатель, понятие которого регламентированы пунктом 3 статьи 1 Закона, устанавливающий, что это лицо, чьи интересы по основному обязательству обеспечены ипотекой;
- доверенное лицо – лицо, которое проводит реализацию ипотеки во внесудебном порядке (пункт 1 статьи 1 Закона).

Когда залогодателем является не должник, а третье лицо договор об ипотеке с кредитором заключает третье лицо, которое как залогодатель после реализации заложенного имущества приобретает такие же права, какие возникают у гаранта и поручителя в результате исполнения ими обязательства за должника.

Права залогодержателя в соответствии со статьей 12 Закона могут подтверждаться (оформляться) выдачей ценной бумаги - ипотечного свидетельства. Данное положение имеет большое положительное значение, так как упрощает юридическую технику оформления ипотечных прав и их дальнейшую передачу, что несомненно приведет как к убыстрению оборота и повышению ликвидности недвижимости, так и к убыстрению оборота обязательств по основному (обеспечиваемому) договору - по различным денежным и товарным обязательствам.

Особенности правового регулирования ипотеки недвижимого имущества проявляются, в частности, в законодательных требованиях к форме сделки.

В частности, пункт 1 статьи 6 Закона предусматривает заключение ипотечного договора в письменной форме, подписания его залогодателем и залогодержателем, а также должником, если залогодатель не является должником.

Пункт 2 указанной статьи предусматривает обязательную регистрацию ипотечного договора. Поскольку, право ипотеки возникает с момента регистрации ипотечного договора.

Если иное не предусмотрено законом или договором, при ипотеке предприятия или другого имущественного комплекса в целом право залога распространяется на все входящее в его состав движимое и недвижимое имущество. Необходимо отметить, что ипотека здания и сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же

договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение. Поскольку, согласно нормам Земельного Кодекса Республики Казахстан права на здания и сооружения и на земельные участки неотделимы друг от друга.

При ипотеке отделимые плоды могут быть предметами залога только при условии, если они не становятся с момента отделения объектом прав третьего лица. Например, нельзя распространить право залога при ипотеке садового участка на урожай сада, если садовый участок находится в аренде.

Залог товаров в обороте является разновидностью ипотеки движимого имущества. Характерным признаком залога товаров в обороте как разновидности ипотеки является оставление предметов залога у залогодателя и предоставление ему права пользования заложенным имуществом. Особенностью залога товаров в обороте как разновидности ипотеки является предоставление залогодателю дополнительного 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.

При этом также установлен особый, отличающийся от общих норм о залоге, правовой режим заложенного имущества. 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. Фактически в данном случае у залогодержателя отсутствует вещное право на предметы залога.

Поскольку ипотека является одним из видов залога, то к нему применимы положения пункта 1 статьи 317 Гражданского Кодекса, согласно которому основанием обращения взыскания на предмет ипотеки является неисполнение или ненадлежащее исполнение залогодателем или третьим лицом (должником), обеспеченного ипотекой обязательства, за которое он(и) отвечает.

В частности, в связи с кризисом в последнее время участились случаи неплатежеспособности заемщиков банков, в результате чего банки своим неплатежеспособным должникам начисляют неустойки, тем самым возрастает задолженность должника перед банком, и банки выставляют на торги заложенное имущество для покрытия всей образовавшейся задолженности.

Неисполнение или ненадлежащее исполнение должником обеспеченного залогом обязательства является основанием реализации права залога, в которое входит также право на получение удовлетворения по основному обязательству из стоимости заложенного имущества. Это право предоставляется залогодержателю и в случаях, когда залогодатель не является должником по обеспечиваемой сделке (вещное поручительство). Следовательно, вещный поручитель несет солидарную ответственность стоимостью заложенного имущества перед залогодержателем наравне с должником, и залогодержатель вправе обратиться взыскание на заложенное имущество вещного поручителя.

Гражданским кодексом Республики Казахстан и Законом предусмотрены тождественные меры ограничительного характера при реализации предмета ипотеки, которые предусмотрены статьей 20 Закона способы реализации предмета ипотеки:

- 1) реализация ипотеки в судебном порядке;

- 2) реализация ипотеки во внесудебном порядке, если это предусмотрено законодательными актами либо в ипотечном договоре или последующем соглашении сторон;
- 3) обращения в свою собственность заложенного имущества в случае объявления торгов не состоявшимися согласно статье 32 Закона.

Как правило, заложенное имущество должно быть реализовано для получения стоимости для удовлетворения требований залогодержателя. Удовлетворение требований залогодержателя производится, по общему правилу, в судебном порядке. Оно производится по иску залогодержателя на основании решения суда в порядке, установленном для исполнения судебных решений в соответствии с гражданским процессуальным законодательством и законодательством об исполнительном производстве (В частности, Законом Республики Казахстан «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей» и Нормативным постановлением Верховного суда Республики Казахстан от 29.06.2009 года №6 «О некоторых вопросах исполнения судебных актов по гражданским делам»).

При этом продажа недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, производится путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном процессуальным законодательством. Данные иски рассматриваются судами по месту нахождения предмета ипотеки.

Принимая решения об обращении взыскания на недвижимое имущество, заложенное по ипотечному договору, суд должен определить и указать в решении:

- все суммы, подлежащие уплате залогодержателю из стоимости заложенного имущества, за исключением сумм расходов по охране и реализации недвижимого имущества, которые определяются по завершении его реализации. Для сумм, исчисляемых в процентном соотношении, должна быть указана сумма, на которую начисляется вознаграждение, размер вознаграждения и период, за который они подлежат возмещению;
- предмет ипотеки, из стоимости которого удовлетворяются требования залогодержателя;
- начальную продажную цену заложенного недвижимого имущества при его реализации;
- меры по обеспечению сохранности недвижимого имущества до момента его реализации, если они необходимы.

В обращении взыскания на имущество, заложенное по ипотечному договору, может быть отказано, если допущенное должником нарушение основного обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества (п.2 ст.317 Гражданского кодекса и п.2 ст.21 Закона соответственно). Наряду с указанными мерами ограничения на обращения взыскания предмета ипотеки пунктом 4 статьи 21 Закона предусмотрено право залогодателя при наличии уважительных причин обратиться в суд с просьбой отсрочить реализацию предмета ипотеки в судебном порядке на срок до одного года в случаях, когда:

- залогодателем является гражданин, независимо от того, какое недвижимое имущество заложено им по ипотечному договору, при условии, что залог не связан с осуществлением этим гражданином предпринимательской деятельности;
- предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения.

Отсрочка реализации заложенного имущества не затрагивает прав и обязанностей

сторон по основному обязательству и не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора, причитающихся вознаграждения и неустойки.

Если залогодатель в пределах предоставленного ему отсрочкой времени удовлетворит требования залогодержателя, суд по заявлению залогодателя отменяет решение о реализации предмета ипотеки.

Между тем в соответствии с пунктом 5 статьи 21 Закона, отсрочка реализации ипотеки не допускается в случаях:

- 1) если она может повлечь существенное ухудшение финансового положения залогодержателя;
- 2) если в отношении залогодателя или залогодержателя возбуждено дело о признании его банкротом.

Вместе с тем в силу статьи 22 Закона должник и/или залогодатель, являющийся третьим лицом вправе в любое время до того, как состоялась продажа предмета залога, прекратить обращение на него взыскания и его реализацию, исполнив требования залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения в соответствии с условиями ипотечного договора. Соглашение, ограничивающее это право, недействительно.

Сама процедура внесудебной реализации ипотеки несколько отличается от установленного порядка общими нормами о залоге, содержащимися в статье 320 Гражданского Кодекса.

Так, введены новые процессуальные сроки, сроки для защиты интересов и обращения в суд - фактически, сроки исковой давности. Дополнительно введены возможности защиты своих интересов как залогодателем или должником, так и залогодержателем.

Так, в частности, Законом вводится дополнительный обязательный процессуальный срок - с момента первой публикации объявления о торгах и до момента их проведения должно пройти не менее одного месяца. Нововведением также является запрет с момента первой публикации объявления о торгах на совершение сделок с предметами ипотеки под страхом недействительности таких сделок.

Довольно подробно в Законе разработана и процедура проведения реализации предметов ипотеки, в частности, во внесудебном порядке, требующем четкого выполнения. При нарушении предусмотренной Законом процедуры проведения торгов залогодатель или должник вправе в течение 3 месяцев (срок для обращения в суд - фактически срок исковой давности) оспорить результаты торгов в судебном порядке (статья 33 Закона).

Возможность удовлетворения требований залогодержателя во внесудебном порядке может быть установлена договором или законодательным актом. Удовлетворение требований залогодержателя во внесудебном порядке производится путем реализации заложенного имущества на торгах.

Согласно пункту 3 статьи 24 Закона 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.

Так, пункт 10) части 2 статьи 43 Закона Республики Казахстан «О товариществах с ограниченной и дополнительной ответственностью» решение о залоге всего имущества товарищества относит к исключительной компетенции общего собрания, которое является его высшим органом.

Статьями 68-70 Закона Республики Казахстан «Об акционерных обществах» предусмотрена процедура согласования Советом директоров заключения обществом крупных сделок по распоряжению 25% и более активов общества, включая передачу в залог имущества.

Особенности залога земельных участков и права землепользования регулируются главой 8 Земельного кодекса Республики Казахстан. Статьей 77 Земельного кодекса установлены ограничения залога земельного участка и прав землепользования.

В частности, не допускается залог части земельного участка или права землепользования на часть земельного участка, если эта часть не может быть в соответствии с целевым назначением использована в качестве самостоятельного участка

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 и сооружение), не допускается.

При установлении залога на часть земельного участка эта часть в установленном порядке должна быть предварительно выделена в самостоятельный земельный участок.

Залог права временного долгосрочного землепользования в форме аренды земельного участка допускается на срок действия договора аренды.

Залог право краткосрочного временного возмездного и временного безвозмездного землепользования не допускается.

Статьей 79 Земельного Кодекса регламентирована процедура залога земельных участков и права землепользования, находящихся как в общей долевой, так и совместной собственности.

В частности, залог неделимого земельного участка, находящегося в общей совместной собственности или в общем совместном землепользовании, допускается при наличии письменного согласия всех участников общей собственности или общего землепользования.

Участник общей долевой собственности на земельный участок или общего долевого землепользования вправе заложить свою долю без согласия других участников общей собственности или общего землепользования.

Лица, имеющие на праве общей собственности земельные участки, могут заложить земельные участки на основании решения общего собрания участников общей собственности.

Как отмечено выше, реализация предмета ипотеки во внесудебном порядке

производится путем проведения торгов на заложенное имущество, организуемых доверенным лицом.

Правонарушения, создаваемые препятствия обращению взыскания на предмет ипотеки, влечет ответственность, предусмотренный законом. Виды ответственности устанавливаются в зависимости от характера и степени тяжести совершенного правонарушения.

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 (в органе юстиции по месту нахождения предмета ипотеки), 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, доверенное лицо составляет уведомление о торгах на заложенное имущество, регистрирует его в органе, где был зарегистрирован ипотечный договор (в органе юстиции по месту нахождения предмета ипотеки), вручает его залогодателю, а также залогодержателю и официально публикует объявление о торгах не менее чем за десять дней до проведения торгов с содержанием необходимых сведений;
- 3) с момента первой публикаций 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 публикаций объявления о торгах и до момента их проведения должно пройти не менее десяти дней.

По получении уведомления о невыполнении основного обязательства залогодатель вправе обратиться в суд с иском об отсутствии оснований для реализации предмета ипотеки. Обращение с соответствующим иском в суд приостанавливает течение тридцати дневного срока исчисляемый с момента вручения уведомления о невыполнении основных обязательств залогодателю.

Данная процедура проведения внесудебных торгов определено статьей 25 Закона.

В соответствии со статьями 30, 33 Закона в торгах имеют право принимать участие любые юридические лица и граждане, в том числе залогодатель и залогодержатель, за исключением доверенного лица. Залогодатель, а также должник по основному обязательству, если он не является залогодержателем, вправе в течение 3 месяцев оспорить результаты торгов в суде по месту нахождения предмета ипотеки в случае нарушения процедуры их проведения, но подача такого иска не приостанавливает совершения действий, вытекающих из результатов торгов.

Доверенное лицо объявляет торги несостоявшимися на следующий день после того, как имело место какое либо из обстоятельств, предусмотренных статьей 32 Закона, а именно: на торги явились менее двух покупателей; лицо, выигравшее торги, не внесло покупную цену в установленный срок.

В первом случае, залогодержатель вправе либо обратит заложенное имущество в свою собственность по его текущей оценочной стоимости, установленной решением суда или доверенным лицом на основании заключения физических и юридических лиц, имеющих лицензию на осуществление деятельности по оценке имущества, либо

требовать назначения новых торгов.

Оценка предмета ипотеки производится исходя из цен предмета ипотеки, обычно взимаемыми в торговле в момент заключения ипотечного договора, то есть оценка предмета ипотеки должна быть максимально приближена к действительной.

Во втором случае, залогодержатель вправе приобрести заложенное имущество путем заключения договора купли-продажи, что влечет прекращения ипотечного договора.

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 сведения о предмете ипотеки, предусмотренные статьей 34 Закона. Документ о приобретении недвижимого имущества на торгах скрепляется подписью доверенного лица.

Статьей 36 Закона предусмотрены распределение выручки 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, установленной законодательными актами;
- 4) на возврат залогодателю оставшийся суммы.

Ипотека согласно статье 322 Гражданского Кодекса Республики Казахстан прекращается в следующих случаях:

- с прекращением обеспеченного залогом обязательства;
- по требованию залогодателя при грубом нарушении залогодержателем обязанностей, создающем угрозы утраты или повреждения заложенного имущества;
- гибели заложенной вещи или прекращения заложенного права, если залогодатель не восстановил в разумные сроки предмет залога или не заменил другим равноценным имуществом.

Государственная регистрация прекращения ипотеки недвижимого имущества в связи с исполнением основного обязательства, обращением взыскания на предмет ипотеки и иным основаниям осуществляется в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

При продаже заложенного имущества, полностью обеспечивавшего основное обязательство на момент заключения ипотечного договора, с торгов во внесудебном порядке по цене ниже суммы основного обязательства, а также при переходе такого имущества в собственность залогодержателя одновременно с прекращением ипотеки прекращается основное обязательство.

О прекращении ипотеки должна быть сделана отметка в реестре, в котором был зарегистрирован ипотечный договор.

В заключение необходимо отметить, что предмет моего исследования – ипотека является актуальным в настоящее время, в силу общественной потребности.

Анализируя вышеизложенное, хочу отметить, что нормативная база по ипотеке практически соответствует требованиям времени.

При этом хочу отметить, что идеального способа обеспечения возврата банковского кредита не существует. По мнению банкиров англо-американской школы, необходимо иметь два, а лучше три «пояса безопасности», защищающих кредитора от невыполнения заемщиком кредитного договора. «Первый пояс» — это поток наличности, доход —

главный источник погашения кредита заемщиком. «Второй пояс» — это активы, предлагаемые заемщиком в качестве обеспечения погашения кредита. «Третий пояс» связан с гарантиями, которые дают юридические или физические лица в качестве обеспечения кредита. Поэтому выбор конкретного имущества в качестве предмета залога (ипотеки) должен осуществляться каждой кредитной организацией самостоятельно в рамках гражданского законодательства и проводимой ею кредитной политики и с учетом конкретных фактов (финансовое состояние и репутация заемщика и залогодателя; размер, срок и цель кредита, общее состояние экономики и отдельных отраслей народного хозяйства и т.д.).

**ОМАРОВА Гульзат Абаевна**  
Главный эксперт  
Управления правового обеспечения  
Министерства экономического развития и торговли  
Республики Казахстан

**Как рассматриваются и решаются случаи на примере Задания  
в Республике Казахстан**

**Задание:**

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 кредита и выплаты процентов банк «L» установил ипотеку на здание нежилого назначения (здание головного офиса АО «А», далее именуемое «Здание»), стоимость которого составляет 60.000 ам.долл. (предшествующий договор об ипотеке). Собственником Здания является не АО «А», а г-н «В», являющийся руководителем АО «А». АО «А» также получил кредит в другом банке «М» на сумму в эквиваленте 20.000 ам. долл. на 5 лет под 12% годовых (договор займа). При этом банк «М» для обеспечения возврата основной суммы займа и выплаты процентов установил ипотеку на Здание (последующий договор об ипотеке). Наступил срок исполнения обязательства по возврату кредита банка «L», но АО «А» не смог выплатить основную сумму кредита и начисленные проценты. (При этом по кредиту банка «М» еще не наступил срок погашения.)

**Вопрос 1: Вправе ли банк «L» или банк «М» подать заявление об обращении взыскания на предмет ипотеки?**

На нашем примере:

Банк «L» вправе подать заявление.

А банк «М» не имеет такого права, так как по его требованию, обеспеченному ипотекой, не наступил срок исполнения, то есть еще не просрочено исполнение обязательства, что согласно статье 20 Закона Республики Казахстан от 23 декабря 1995 г. «Об ипотеке недвижимого имущества» является основанием для обращения взыскания на предмет ипотеки способами названными в данной статье на основании ст.317 Гражданского Кодекса Республики Казахстан (далее – ГК РК).

**Вопрос 2: В случае судебного порядка обращения взыскания в какой суд в плане территориальной подсудности подается заявление об обращении взыскания на предмет ипотеки?**

Специализированный межрайонный экономический суд по месту нахождения недвижимости (ст.ст.30,33 Гражданский процессуальный Кодекс Республики Казахстан).

**Вопрос 3: Может ли банк «L» обратиться взыскания на общее имущество АО «А», не реализуя его право ипотекодержателя?**

Возможно.

Если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, недостаточна для покрытия требования залогодержателя Банка «L», то он имеет право, при отсутствии иного указания в законодательных актах или договоре, получить недостающую сумму

из прочего имущества должника АО «А», не пользуясь преимуществом, основанным на залоге (Ст. 319 пункт 6 ГК РК).

**Вопрос 4: Возможна ли передача Здания в собственность банка «L» без проведения торгов?**

Возможно, если договором об ипотеке предусмотрено реализация предмета ипотеки во внесудебном порядке в случае неисполнения обязательства обеспеченного исполнением предметом ипотеки согласно подпункта 3) ст. 20 Закона об ипотеке недвижимого имущества» (далее – Закон об ипотеке). В соответствии с которым в случае невыплаты АО «А» основной суммы кредита и начисленных процентов, Банк «L» вправе удовлетворить свои требования путем обращения в свою собственность заложенного имущества в случае объявления торгов несостоявшимися согласно статьи 32 вышеуказанного Закона. В случае использования данной системы при переходе права собственности на Здание разница между его стоимостью и суммой обеспеченного им требования должна быть возмещена собственнику, за вычетом сумм направленных на покрытие издержек и расходов на проведение торгов с учетом сумм оплаты основного обязательства, обеспеченного ипотекой, сумм оплаты просроченных обязательств. (ст. 36 Закона об ипотеке).

**Вопрос 5: Каким способом продается Здание в процедуре торгов?**

Способ продажи предмета ипотеки зависит от способа реализации предмета ипотеки.

Так, согласно пункта 1 статьи 21 Закона об ипотеке при реализации ипотеки в судебном порядке в соответствии с решением суда по иску залогодержателя продажа недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, производится путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном процессуальным законодательством, в частности, Законом «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей».

А при реализации предмета ипотеки во внесудебном порядке, продажа производится путем проведения торгов на заложенное имущество, организуемых доверенным лицом (ст.24 Закона об ипотеке).

**Вопрос 6: Существует ли ограничение круга лиц, которые могут стать покупателем Здания? (Могут ли Банк «L», АО «А» или г-н «B» стать покупателем на торгах для реализации Здания?)**

В торгах имеют право принимать участие любые юридические лица и граждане, включая залогодателя и залогодержателя, кроме доверенного лица (Ст. 319 ГК РК, ст.30 Закона об ипотеке).

То есть, АО «А», Банк «L» и г-н «B» могут стать покупателями на общих основаниях.

**Вопрос 7: При реализации права ипотекодержателя что будет с правами следующих лиц после продажи Здания?**

- 1. Право ипотекодержателя банка «M»**
- 2. Право арендатора, арендующего один этаж в данном Здании.**

(1) Право ипотекодержателя Банка «M» прекращается, поскольку после продажи предмета залога, залоги прекращаются (ст.322 ГК РК).

- (2) Право арендатора не нарушено, поскольку пункт 1 ст.559 ГК РК предусматривает, что переход права собственности на сданное внаем имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

Наниматель, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор, либо только возмещения убытков (ст. 557 ГК РК).

Нанимателю обеспечивается защита его права на нанятое имущество наравне с защитой права собственности.

Наниматель имеет право предъявлять иски и иным образом защищать принадлежащие ему права от своего имени. (ст. 563 ГК РК).

В данном случае право арендатора прекращается, если данное арендное право не имеет силу в отношении предшествующего ипотекодержателя Банка «L».

**Вопрос 8: Порядок (очередность) распределения полученной от реализации суммы**

В первую очередь выручка от торгов распределяется на покрытие издержек и расходов на проведение торгов.

Затем удовлетворяются требования Банка «L» по основному обязательству, обеспеченного ипотекой.

В третью очередь погашаются просроченные обязательства АО «А» перед Банком «М». Поскольку первоначальный залогодержатель Банк «L» получает удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами АО «А», т.е. Банка «М», ибо у Банка «L» такое право возникло первым (ст. 36 Закона об ипотеке).

**Вопрос 9: Возможность выдвижения возражения на обращения взыскания**

Возможность выдвижения возражения на обращения взыскания законодательством Республики Казахстан не предусмотрено.

Залогодатель имеет право обратиться в суд с иском об отсутствии оснований для реализации ипотеки, также имеет право обратиться в суд с иском о предоставлении отсрочки в реализации ипотеки. (ст.25 Закона об ипотеке).

Кроме того, г-н «B» и АО «А» вправе в течение 3 месяцев оспорить результаты торгов в суде по месту нахождения недвижимого имущества в случае нарушения процедуры их проведения. (ст.33 Закона об ипотеке).

**Вопрос 10: Меры против лиц, незаконно занимающих недвижимость**

В соответствии со ст.260 ГК покупатель вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения, в том числе путем подачи соответствующего иска в суд в порядке ст.9 ГК и ст. 8 ГПК.

При этом отсутствуют институты, представляющие собой более упрощенный способ по сравнению с обычной процедурой подачи иска с требованием об освобождении.

**Вопрос 11: Возможность принудительного взыскания по инициативе обычного кредитора (кредитора по необеспеченному ипотекой требованию)**

Возможно.

Если будет остаточная сумма, предусмотренная подпунктом 4) ст.36 Закона об ипотеке. При этом в первую очередь удовлетворяются требования залогодержателей, т.е. обычный кредитор может получить удовлетворение только после удовлетворения требований Банков «L» и «M», поскольку последние имеют преимущественное право перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество. (ст.29 ГК РК).

**Вопрос 12: Возможность обращения взыскания на предмет ипотеки при банкротстве должника**

Действующим законодательством не предусмотрено признание банкротом физических лиц.

В случае если залогодателем выступило юридическое лицо либо индивидуальный предприниматель, который признан банкротом, все имущество должника, включая предмет залога, включается в конкурсную массу и реализуется в рамках процедуры банкротства конкурным управляющим, при этом требования обеспеченные залогом включаются в третью очередь распределения конкурсной массы (ст.75 Закона о банкротстве).

Т.е. при признании залогодателя банкротом залогодержатели не имеет право обращать взыскание на предмет залога.

**ТАТКЕЕВА Карлыгаи Курмашевна**  
Судья Специализированного межрайонного  
экономического суда  
Карагандинской области  
Республики Казахстан

### **Примеры судебных дел по порядку обращения взыскания на предмет ипотеки**

В соответствии с Гражданским процессуальным кодексом Республики Казахстан споры по ипотеке подсудны как районным (городским) судам, так и приравненным к ним судам, в том числе специализированным межрайонным экономическим судам, которые согласно пункта 1 статьи 30 ГПК рассматривают гражданские дела по имущественным и неимущественным спорам, сторонами в которых являются граждане, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, юридические лица, а также по корпоративным спорам.

В связи с вышеизложенным, привожу некоторые примеры из судебной практики по спорам о залоге, рассмотренным Специализированным межрайонным экономическим судом Карагандинской области.

В частности, в судебном порядке часто оспариваются результаты торгов, проведенные по реализации Банками залогового имущества по договорам ипотеки во внесудебном порядке.

Например, решением Специализированного межрайонного экономического суда Карагандинской области от 24.02.2010 года в удовлетворении исковых требований ТОО «А» (залогодателя) и ТОО «В» (заемщика – должника) к АО «С Банк» (залогодержателю) и ТОО «D» (покупателю) о признании недействительными торгов недвижимого имущества, предоставленного в залог АО «С Банк» по договору залога недвижимого имущества №709/07 от 21.06.2007 года, расположенного по адресу: г. С, ул. Д – отказано.

В обоснования своих исковых требований истец – залогодатель ТОО «А» указал, что истцу не было вручено уведомление о невыполнении обязательств и о торгах, и не было официально опубликовано объявление о торгах.

Истец также указал, что залоговое имущество реализовано с торгов ниже его рыночной и залоговой стоимости; и в уведомлении о торгах неверно указана сумма невыполненных обязательств.

Другой истец - должник ТОО «В» в обоснования своих исковых требований указал, что вышеуказанный предмет ипотеки не является обеспечением исполнения обязательств по Генеральному кредитному соглашению №0801/07/047 от 07.04.2004 года и дополнительных соглашений к нему: №1 от 22.08.2005 года, № 2 от 11.05.2006 года, № 3 от 13.12.2006 года и №4 от 26.12.2007 года, заемщиком по которым является ТОО «В».

Данный истец также указала, что в уведомлении №2 о торгах от 08.01.2009 года за исх.№3 неверно указаны невыполненные обязательства, подлежащих удовлетворению за счет реализации залогового имущества.

При рассмотрении указанного дела, судом установлено, что между АО «С Банк» (далее – Банк) и ТОО «В» заключено Генеральное кредитное соглашение №0801/04/047 от 07.04.2004 года, и дополнительные соглашения к нему: №1 от 22.08.2005 года, №2 от 11.05.2006 года, №3 от 13.12.2006 года, №4 от 26.12.2006 года, №5 от 18.02.2008 года.

Согласно которым Банк установил ТОО «В» лимит кредитования в размере 220 000 000 тенге на условиях целевого использования, срочности, платности, возвратности и обеспеченности, на период с 07.04.2004 года по 12.12.2011 года.

В рамках указанного Генерального кредитного соглашения в последующем между Банком и ТОО «В» заключены соответствующие договора банковского займа. Согласно которым, Банк выдал ТОО «В» в размере вышеуказанного лимита кредит на условиях целевого использования, обеспеченности, срочности, платности и возвратности, с условием оплаты вознаграждения.

Согласно п.6.2.2 вышеуказанных договоров банковского займа и пп.2) п.4.2 кредитных договоров ТОО «В» обязался полностью погасить кредит и вознаграждение по нему в сроки и в размерах, предусмотренных договором.

Судом также было установлено, что между АО «С Банк» и ТОО «Е» заключено Генеральное кредитное соглашение №0801/07/042 от 11.04.2007 года, и дополнительные соглашения к нему: №1 от 21.06.2007 года и №2 от 18.02.2008 года.

Согласно которым Банк установил ТОО «Е» лимит кредитования в размере 170 000 000 тенге на условиях целевого использования, срочности, платности, возвратности и обеспеченности, на период с 11.04.2007 года по 10.04.2012 года.

В рамках указанного генерального кредитного соглашения в последующем между Банком и ТОО «Е» также заключены соответствующие договора банковского займа.

Согласно пп.2) п. 4.2 вышеуказанных договоров банковского займа ТОО «Е» обязался полностью погасить кредит и вознаграждение по нему в сроки и в размерах, предусмотренных договором.

Судом установлено, что в обеспечения исполнения обязательств ТОО «Е» перед Банком по Генеральному кредитному соглашению №0801/07/042 от 11.04.2007 года между АО «С Банк», ТОО «А» и ТОО «Е» заключен договор залога недвижимости №709/07 (ипотека) от 21.06.2007 года (далее – договор ипотеки).

В последующем, также в обеспечения исполнения обязательств ТОО «В» перед Банком по Генеральному кредитному соглашению №0801/04/047 от 07.04.2004 года между АО «С Банк», ТОО «А», ТОО «Е» и ТОО «В» заключено дополнительное соглашение №1 от 18.02.2008 года к указанному договору ипотеки №709/07 (ипотека) от 21.06.2007 года.

Тем самым, согласно п.1.1 вышеуказанного договора ипотеки с учетом дополнительного соглашения №1 от 18.02.2008 года к нему в обеспечения исполнения обязательств ТОО «Е» и ТОО «В» перед АО «С Банк» по Генеральному кредитному соглашению №0801/04/047 от 07.04.2004 года и Генеральному кредитному соглашению №0801/07/042 от 11.04.2007 года, а также в обеспечение иных обязательств ТОО «Е» и ТОО «В» и/или ТОО «А» перед Банком по договорам, существующим на момент заключения договора, и заключаемым в будущем, ТОО «А» передал в залог, а Банк приобрел залоговое право на принадлежащий ТОО «А» предмет залога: комплекс зданий и сооружений, включающий в себя: административно-бытовой корпус, столовая, проходная (Литер А, А1, А3) общей площадью 1385,6 м<sup>2</sup>; административно-бытовой корпус (баня) (Литер А2) общей площадью 228,7 м<sup>2</sup>; трансформаторная подстанция (Литер Б) общей площадью 47,7 м<sup>2</sup>; котельная (Литер В, В1) общей площадью 527,1 м<sup>2</sup>; АЗС (Литер Д) общей площадью 87,4 м<sup>2</sup>; бокс стоянка (Литер Е) общей площадью 3894,2 м<sup>2</sup>; производственный комплекс (Литер Ж, Ж1) общей площадью 7541,8 м<sup>2</sup>; шиномонтажный участок (Литер З) общей площадью 621,2 м<sup>2</sup>; центральный склад (Литер И, И1) общей площадью 1572,1 м<sup>2</sup>; здание диагностики (Литер К) общей площадью 879,4 м<sup>2</sup>; склад стройматериалов, стройцех (Литер Л, Л1) общей площадью

332,1 м<sup>2</sup>; бокс-стоянка ОГМ (Литер М) общей площадью 948,6 м<sup>2</sup>; здание автомойки (Литер Н, Н1) общей площадью 481,9 м<sup>2</sup>; котельная (Литер П) общей площадью 276,2 м<sup>2</sup>; с земельным участком площадью 7,8807 га, кадастровый номер XX-XXX-XXX-XXX, расположенный по адресу: Карагандинская область, город С, ул. Д.

Вышеуказанный договор ипотеки и дополнительное соглашение №1 к нему зарегистрированы в Управлении юстиции г. С 03.07.2007 года и 14.04.2008 года, тем самым вступили в силу с момента государственной регистрации.

В связи с чем, доводы должника - ТОО «В» о том, что вышеуказанный предмет ипотеки не является обеспечением исполнения обязательств по Генеральному кредитному соглашению №0801/07/047 от 07.04.2004 года и дополнительных соглашений к нему: №1 от 22.08.2005 года, № 2 от 11.05.2006 года, № 3 от 13.12.2006 года и №4 от 26.12.2007 года, заемщиком по которым является ТОО «В» необоснованны и несостоятельны.

Согласно п.п. 2.6 и 2.7 Генерального кредитного соглашения №0801/04/047 от 07.04.2004 года, заключенного между Банком и ТОО «В» и Генерального кредитного соглашения №0801/07/042 от 11.04.2007 года, заключенного между Банком и ТОО «Е» заемщики - ТОО «В» и ТОО «Е» обязались вернуть Банку полученные кредиты в порядке и в сроки предусмотренные указанными соглашениями и кредитными договорами; а также за пользование предоставленным в рамках указанных соглашений кредитом названные заемщики обязались выплатить Банку вознаграждение и/или комиссионное вознаграждение.

Однако, заемщики - ТОО «В» и ТОО «Е» в нарушение своих договорных обязательств, погашение сумм основного долга и вознаграждения по вышеперечисленным договорам банковского займа и кредитным договорам, заключенных в рамках Генерального кредитного соглашения №0801/04/047 от 07.04.2004 года, заключенного между Банком и ТОО «В» и Генерального кредитного соглашения №0801/07/042 от 11.04.2007 года, заключенного между Банком и ТОО «Е» своевременно не производили.

В связи с чем, у ТОО «В» и ТОО «Е» образовалась задолженность по основному долгу и вознаграждению по вышеперечисленным договорам банковского займа и кредитным договорам.

Пункт 4.1 вышеуказанного договора ипотеки предусматривает обращение взыскания на предмет ипотеки в случае, если суммы, подлежащие выплатам по условиям Кредитного договора и/или начисленное по нему вознаграждение (интерес) не были погашены Должником в порядке и на условиях, установленных Кредитным договором, а также в иных случаях неисполнения (ненадлежащего исполнения) Должником либо Залогодателем своих обязательств, предусмотренных Кредитным договором и настоящим договором.

Согласно п.4.2 названного договора ипотеки за счет предмета залога залогодержатель вправе удовлетворить свои требования в объеме, определяемом к моменту фактического удовлетворения, включая: по Кредитному договору - основной долг; вознаграждение (интерес); комиссионное вознаграждение; убытки причиненные не исполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, принятых должником по Кредитному договору; неустойку; прочие суммы, подлежащие выплате должником в соответствии с условиями Кредитного договора; по настоящему договору залога – убытки причиненные не исполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, принятых должником и/или залогодателем по настоящему договору; неустойку; прочие

суммы, подлежащие выплате должником и/или залогодателем в соответствии с условиями настоящего договора.

Пункт п.4.3 договора ипотеки предусматривает право залогодержателя по своему усмотрению в произвольном порядке реализовать предмет залога во внесудебном порядке.

Аналогичные же нормы содержат пункт 6.2 вышеуказанных Генеральных кредитных соглашений в случае неисполнении заемщиками - ТОО «В» и ТОО «Е» обязательств по соглашению или по кредитным договорам.

В связи с чем, в соответствии с нормами действующего законодательства доверенным лицом Банка заемщикам - ТОО «В» и ТОО «Е», залогодателю - ТОО «А», залогодержателю – АО «С Банк» направлено уведомление №1 о невыполнении обязательств за исх. №219 от 12.06.2008 года, зарегистрированное в Управлении юстиции г. С 13.06.2008 года, которое получено залогодателем ТОО «А» 15.07.2008 года.

Однако, данное уведомление заемщиками оставлено без удовлетворения.

В связи с чем, доверенным лицом Банка согласно пп.2) п. 1 ст. 25 Закона Республики Казахстан «Об ипотеке недвижимого имущества» заемщикам - ТОО «В» и ТОО «Е», залогодателю - ТОО «А», залогодержателю – АО «С Банк» направлено уведомление №2 о проведении торгов за исх. №292 от 18.08.2008 года, зарегистрированное в Управлении юстиции г. С 18.08.2008 года. Согласно которому, торги по продаже предмета договора залога назначено на 15.10.2008 года на 11.00 часов. В связи с отсутствием заявок, указанные торги не состоялись,

После чего, доверенным лицом Банка заемщикам - ТОО «В» и ТОО «Е», залогодателю - ТОО «А», залогодержателю – АО «С Банк» направлено уведомление №2 о проведении торгов за исх. №341 от 22.10.2008 года, зарегистрированное в Управлении юстиции г. С 24.10.2008 года. Согласно данного уведомления о проведении торгов, торги по продаже предмета договора залога назначено на 02.12.2008 года на 11.00 часов, а в случае если торги не состоятся, проведение следующих торгов назначено на 25.12.2008 года на 11.00 часов. Указанные торги также не состоялись, по причине отсутствия заявок.

В последующем, доверенным лицом Банка заемщикам - ТОО «В» и ТОО «Е», залогодателю - ТОО «А», залогодержателю – АО «С Банк» направлено уведомление №2 о проведении торгов за исх. №3 от 08.01.2009 года, зарегистрированное в Управлении юстиции г. С 09.01.2009 года. Согласно данного уведомления о проведении торгов, торги по продаже предмета договора залога назначено на 18.02.2009 года на 15.00 часов; в случае если торги, назначенные на 18.02.2009 года не состоятся, проведение следующих торгов назначено на 18.03.2009 года на 15.00 часов; в случае если торги, назначенные на 18.03.2009 года не состоятся, проведение следующих торгов назначено на 15.04.2009 года на 15.00 часов.

Данное уведомление о проведении торгов содержит наименование и место нахождения залогодателя, залогодержателя и заемщиков (должников); краткое изложение невыполненных обязательств заемщиков - ТОО «В» и ТОО «Е»; и общая сумма всех задолженностей указанных заемщиков перед Банком, подлежащих удовлетворению за счет реализации предмета договора залога; наименование, описание и характеристика недвижимого имущества, являющегося предметом договора залога (ипотеки) и выносимого на торги; время и место проведения торгов; имя, место жительства, место нахождения и номер телефона доверенного лица Банка.

Вручение вышеуказанных уведомлений №2 о проведении торгов заемщикам - ТОО «В» и ТОО «Е», залогодателю - ТОО «А» и залогодержателю – АО «С Банк» подтверждается подписями их уполномоченных лиц, имеющих в данных уведомлениях.

Данное обстоятельство также было подтверждено заключением судебно-почерковедческой экспертизы №15/1.1 от 25.01.2010 года. Согласно заключения данной экспертизы подписи от имени г-на О, расположенные в уведомлении №2 о проведении торгов за исх. №3 от 08.01.2009 года в графе: «Заемщик-1» (Должник-1): ТОО «Е», в графе: «Залогодатель»: АО «А» - выполнены самим г-ном О. Подписи от имени г-на И., расположенные в указанном уведомлении в графе: «Заемщик-2» (Должник-2): ТОО «В» - выполнены самим г-ном И.

Согласно заключения судебно-технической экспертизы №30/1.2 от 29.01.2010 года оттиски круглой печати ТОО «Е» и ТОО «В», расположенные на лицевой стороне третьего листа Уведомления №2 о проведении торгов за исх. №3 от 08.01.2009 года и образцы оттиска круглой печати ТОО «Е» и ТОО «В», нанесены одним и тем же клише.

В связи с чем, доводы, истца - залогодателя ТОО «А» о том, что ему не было вручено уведомление о невыполнении обязательств и о торгах, необоснованны и несостоятельны.

Кроме того, из актов о вывешивании объявления о проведении торгов от 02.10.2008 года, от 19.11.2008 года, от 10.12.2008 года и от 05.02.2009 года следует, что на предмете договора залога были вывешены объявления о проведении торгов.

Из вышеуказанного уведомления №2 о проведении торгов за исх. №3 от 08.01.2009 года следует, что на момент направления 08.01.2009 года уведомления общая задолженность ТОО «В» по Генеральному кредитному соглашению №0801/04/047 от 07.04.2004 года, и дополнительным соглашениям к нему: №1 от 22.08.2005 года, №2 от 11.05.2006 года, №3 от 13.12.2006 года, №4 от 26.12.2006 года, №5 от 18.02.2008 года и ТОО «Е» по Генеральному кредитному соглашению №0801/07/042 от 11.04.2007 года, и дополнительным соглашениям к нему: №1 от 21.06.2007 года и №2 от 18.02.2008 года с учетом всей суммы начисленного после вручения и отправки заказной почтой Уведомления о невыполнении обязательств №1 составляет 396 813 220 тенге.

В частности, задолженность ТОО «Е» по Генеральному кредитному соглашению №0801/07/042 от 11.04.2007 года, и дополнительным соглашениям к нему: №1 от 21.06.2007 года и №2 от 18.02.2008 года составляет 185 087 177 тенге.

Задолженность ТОО «В» по Генеральному кредитному соглашению №0801/04/047 от 07.04.2004 года, и дополнительным соглашениям к нему: №1 от 22.08.2005 года, №2 от 11.05.2006 года, №3 от 13.12.2006 года, №4 от 26.12.2006 года, №5 от 18.02.2008 года составляет 211 726 042 тенге.

Пункт 2 статьи 25 Закона «Об ипотеке недвижимого имущества» предусматривает право залогодателя обратиться в суд с иском об отсутствии оснований для реализации ипотеки по получении уведомления о невыполнении основного обязательства.

Однако, залогодатель - ТОО «А» не обращался в суд подобным иском.

Доверенным лицом Банка согласно пункта 1 статьи 28 вышеуказанного Закона опубликованы объявления о проведении торгов предмета договора залога в следующих печатных изданиях: «Индустриальная Караганда» №123 от 02.10.2008 года, №144 от 20.11.2008 года, №153 от 13.12.2008 года и №13 от 05.02.2009 года на русском языке; и «Орталық Қазақстан» №152 от 02.10.2008 года, №179 от 20.11.2008 года, №191-192 от 13.12.2008 года и №17-18 от 05.02.2009 года на казахском языке.

Таким образом, доверенным лицом Банка не менее чем за десять дней до проведения торгов, назначенных на 18.02.2009 года на 15.00 часов опубликованы объявления о проведении торгов в периодических печатных изданиях на казахском и русском языках.

С учетом изложенного, доводы залогодателя - ТОО «А» о том, что не было официально опубликовано объявление о торгах, необоснованны и не соответствуют действительности.

Торги по продаже предмета договора залога, назначенные на 18.02.2009 года состоялись, победителем торгов признано ТОО «D», что подтверждается протоколом результатов торгов по продаже заложенного имущества от 18.02.2009 года.

Из указанного протокола следует, что торги проведены по английскому методу, стартовая цена заложенного имущества составляла – 56 723 000 тенге, а покупная цена составила 57 290 230 тенге.

По результатам торгов ТОО «D» выдан документ о приобретении заложенного имущества на торгах от 26.02.2009 года, и между доверенным лицом Банка и ТОО «D» составлен акт приема-передачи залогового имущества, приобретенного на торгах от 26.02.2009 года.

Вышеизложенное свидетельствовало, что при проведении оспариваемых торгов нарушений законности не было допущено.

С учетом изложенного, оснований для удовлетворения исковых требований ТОО «А» и ТОО «D» к АО «С Банк» и ТОО «D» о признании недействительными торгов недвижимого имущества, предоставленного в залог не имелось. В связи, с чем судом в удовлетворении указанных исковых требований отказано в полном объеме.

Указанное решение суда оставлено без изменения апелляционной и кассационной судебной коллегией Карагандинского областного суда, в связи с чем вступило в законную силу.

В судебной практике также часто встречается категории дел по рассмотрению споров о признании недействительными договоров ипотеки.

В частности, решением Специализированного межрайонного экономического суда Карагандинской области от 16.02.2010 года удовлетворено исковое заявление учредителя ТОО «F» г-на Т к дочерней организации АО «С Банк» - АО «G Банк», директору ТОО «F» г-ну Н о признании недействительным договора залога (ипотеки) №PAW02520/7-KRG от 04.03.2008 года.

Указанным решением договор залога (ипотеки) №PAW02520/7-KRG от 04.03.2008 года о залоге земельного участка, расположенного по адресу: г. К, микрорайон С, 4, кадастровый номер XX-XXX-XXX-XXX – признан недействительным.

Основанием признания недействительности вышеуказанного оспариваемого договора залога (ипотеки) послужило несоблюдения требований, предъявляемых к содержанию и участникам сделки.

В частности, пунктом 5.1 Устава ТОО «F» определено, что решение о залоге (ипотеке) всего имущества товарищества относится к исключительной компетенции общего собрания, которое является его высшим органом.

Аналогичное положение содержит пункт 10) части 2 статьи 43 Закона Республики Казахстан «О товариществах с ограниченной и дополнительной ответственностью».

Судом установлено, что решение учредителей товарищества о залоге (ипотеке) имущества от 13.06.2007 года подписано не г-ном Т, которому принадлежит 75% доли в уставном капитале.

Данное обстоятельство подтверждается заключением судебно-почерковедческой экспертизы №35/1.1 от 19.01.2010 года, которым эксперт категорически утверждает, что подпись г-на Т, расположенная на строке «Председатель общего собрания» лицевой стороны второго листа протокола общего собрания учредителей (участников) ТОО «F» от 13.06.2007 года, выполнена не самим г-ном Т, а другим лицом.

В связи с чем, оспариваемый договор залога (ипотеки) судом признан недействительным по основаниям, указанным в пункте 1 статьи 159, пункте 1 статьи 158 Гражданского кодекса Республики Казахстан.

Вышеуказанное решение суда от 16.02.2010 года вступило в законную силу.

**МУЛЮКБАЕВА Диляра Абдрахмановна**  
Судья судебной коллегии  
по административным и экономическим делам  
Бишкекского городского суда  
Кыргызской Республики

## **Порядок обращения взыскания на предмет ипотеки в Кыргызской Республике**

### **ВВЕДЕНИЕ**

Прежде чем, раскрыть тему «Порядок обращения взыскания на предмет ипотеки в Кыргызской Республике», считаем необходимым обратить особое внимание на то обстоятельство, что на сегодняшний день в Кыргызской Республике на законодательном уровне ипотека - как способ обеспечения исполнения денежного или выраженного в денежной форме обязательства под залог права собственности на недвижимое имущество, интегрировано (включено) в понятие института «залога» и является его разновидностью, поскольку в 2005 году законодателем был принят Закон Кыргызской Республики «О залоге» от 12 марта 2005 года №49, в соответствии с которым Закон Кыргызской Республики «Об ипотеке» утратил силу и норма п.3 ст.1 Закона Кыргызской Республики «О залоге», устанавливала, что все ссылки в настоящем Законе на залоги включают и ипотеку, если иное не вытекает из существа договора и любая ссылка на залогодержателя или залогодателя является ссылкой на залогодержателя или залогодателя по залого или по ипотеке.

Тем самым, на сегодняшний день в Кыргызской Республике, базовым законом, который регулирует спорные и иные отношения в части порядка обращения взыскания на предмет ипотеки следует признавать Закон Кыргызской Республики «О залоге» от 12 марта 2005 года №49.

Однако, сам институт ипотеки как разновидность имущественного залога в Кыргызской Республике стал развиваться и приобрел особую актуальность совсем не давно, хотя закон об ипотеке был принят еще 1999 году.

Ипотека является разновидностью имущественного залога, служащего обеспечением исполнения обязательства. Сам термин «ипотека» этимологически обозначает залог недвижимого имущества. Ипотека прочно связана с системой регистрации прав на недвижимость и укрепления прав залогодержателя на заложенную недвижимость (ипотечной системой), что и делает ипотеку наиболее надежным способом обеспечения обязательств.

Таким образом, мы видим, что законодатель свел понятие ипотеки и залога в единое целое придавая ипотеке как виду залога особые характеристики, следовательно, необходимо дать общее понятие залого, что подразумевает собой этот институт, который вмещает в себя понятие ипотека?

В Кыргызской Республике развитие законодательства о залоге начало отсчет с 12 марта 1992 года принятием Закона КР «О залоге». Затем в 1996 году была принята Часть I Гражданского кодекса Кыргызской Республики (далее ГК КР), где глава 19 посвящена залого. Далее, в июне 1997 года, была принята очередная версия Закона Кыргызской Республики «О залоге». 12 марта 2005 года был принят действующий Закон КР «О залоге», который унифицировал в одном законе регулирование отношений, как по залого, так и по ипотеке (отдельный закон по ипотеке действовал с 1999 года и с принятием данного закона утратил силу). Действующий Закон Кыргызской Республики

«О залоге» привнес существенные изменения в саму концепцию залоговых правоотношений, что, в свою очередь потребовало внесения изменений и дополнений в Часть I, ГК КР. Названные поправки, датированные 25 февраля 2007 года, были внесены в главу 19 ГК КР. По существу, в ГК КР внесены положения Закона КР «О залоге» от 12 марта 2005 года. Более того, ст. 324 ГК КР, раскрывает понятие и основания возникновения залога.

Итак, законодатель теперь полностью отсылает нас к специальному закону, регулиющему правоотношения по залому. Нормами ГК КР по этому вопросу мы можем пользоваться лишь в том случае, если в Законе КР «О залоге» не установлены иные правила. В такой правовой ситуации невозможны противоречия в применении двух законов – ГК КР и Закона КР «О залоге». Это было основной проблемой, с которой суды столкнулись после принятия Закона КР «О залоге». Вот почему можно с уверенностью сказать, что за прошедший год сделан существенный шаг по гармонизации национального законодательства о залоге.

### **ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ, ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ.**

В законодательстве, понятие ипотека определено как 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. 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 Закона «О залоге». 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.

Говоря о предмете ипотеки, следует отметить, что, несмотря на то, что предметом залога может быть любое имущество, предмет ипотеки все же имеет свою особенность, которая подчеркивается такой спецификой как право собственности или иное вещное право на недвижимое имущество и включает в себя земельные участки, включая земли сельскохозяйственного назначения; здания, сооружения; жилые дома, квартиры в многоквартирном доме и/или части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат; дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения и иное имущество, отнесенное законодательством к недвижимому имуществу, кроме зданий и сооружений гидроэлектростанций и водохранилищ.

Правила Закона «О залоге» применяются к ипотеке незавершенного строительством недвижимого имущества, в том числе зданий и сооружений. Если иное не предусмотрено договором, главная вещь, являющаяся предметом ипотеки, считается заложенной вместе с принадлежностями как единое целое. Часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его свойств и назначения (неделимая вещь), не может быть самостоятельным предметом ипотеки.

Правила об ипотеке недвижимого имущества соответственно применяются к залому 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.

В силу залога – ипотеки кредитор имеет право в случае неисполнения должником обязательства, получить удовлетворение своих требований из стоимости заложенного имущества преимущественно перед кредиторами залогодателя.

Таким образом, сущность залога заключается в предоставлении кредитору-залогодержателю права на приоритетное удовлетворение своего требования за счет заложенного имущества. Для должника опасность потерять заложенное имущество является серьезным стимулом исполнить свои обязанности надлежащим образом.

Залогодатель должен являться собственником имущества, либо обладать иным вещным правом на предмет залога (оперативное управление, хозяйственное ведение). Лицо, которому вещь принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, вправе заложить ее только с согласия собственника. Это следует помнить при залоге прав. В этом случае залогодатель - это только лицо, которому принадлежит закладываемое право (п. 3 ст. 326 ГК КР). Обязательно требуется письменное согласие всех собственников имущества, находящегося в общей совместной собственности (без определения доли каждого собственника в общей собственности). Можно заложить свою долю без согласия других собственников в том случае, если доля каждого из собственников определена в праве общей собственности.

В случае виндикации (когда имущество изымается у залогодателя на том основании, что собственником этого имущества является другое лицо), залог в отношении этого имущества прекращается. Залогодержатель вправе требовать досрочного исполнения основного обязательства. Залогодержателю необходимо помнить вышеизложенное, в противном случае он рискует утратить предмет залога, т.к. действующее законодательство не защищает даже добросовестного залогодержателя от требований собственника. Интересы добросовестного залогодержателя, принявшего в залог имущество от не собственника, не могут быть защищены, т.к. залогодержатель не приобретает имущество в собственность. Он приобретает только право получить удовлетворение из стоимости имущества. Поскольку передача права собственности законодательством о залоге не предусмотрена, соглашение, предусматривающее такую передачу, является ничтожным.

Все способы обеспечения обязательства преследуют одну и ту же конечную цель – предотвратить или устранить неблагоприятные последствия, которые влечет для кредитора нарушение (неисполнение или ненадлежащее исполнение) обязательства должником.

Ипотека обеспечивает для кредитора по обеспеченному им обязательству лишь большую вероятность, реальность удовлетворения тех требований (прежде всего денежных), которые могут возникнуть у кредитора в случае нарушения обязательства должником.

Воздействие этого способа обеспечения обязательств на должника, как средство побудить его к полному и своевременному исполнению принятых на себя обязательств ограничено, т.к. оно само по себе не влечет увеличения размера обязательства, но при этом требует проведения дополнительных процедур со стороны кредитора для принудительного обращения взыскания на предмет залога.

Отсюда и возникает система порядка обращения взыскания на предмет залога в частности на установленную ипотеку, которая имеет свои особенности, поскольку институт обращения взыскания на предмет залога – ипотеку в Кыргызской Республике совсем молод и имеет ряд моментов, которые заслуживают определенного внимания в части доработки и усовершенствования законодательства в этом направлении, в целях создания и обеспечения полноценных условий удовлетворения требований залогодателя и залогодержателя.

### **ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА – ИПОТЕКИ.**

Как правило, взыскание на предмет залога - ипотеки для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора), 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.

При этом следует учитывать, что обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется в порядке, предусмотренном договором о залоге или иным договором, устанавливающим ипотеку в силу закона.

Согласно п. 2 ст. 55 Закона КР «О залоге» 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.

Например, в случае нарушения срока оплаты обязательства по кредитному договору, при наличии договора о залоге, обращение взыскания на заложенное имущество будет осуществляться по условиям договора о залоге и Закона КР «О залоге». Данная норма закона отличается от привычной всем нам схемы, когда в основном при невыполнении обязательств, стороны руководствуются условиями договора по основному обязательству, т.е. кредитному договору.

Вместе с тем, ст.56 Закона КР «О залоге», устанавливает случаи обращения взыскания на предмет залога – ипотеки при невыполнении должником требований залогодержателя о досрочном исполнении обеспеченного залогом обязательства и в таких случаях залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, а если его требование не будет удовлетворено, обратиться взыскание на предмет залога.

Этими случаями являются действия залогодателя, когда им нарушены правила о распоряжении предмета залога или если предмет залога выбыл из владения залогодателя, нарушения залогодателем правил о замене или восстановлении предмета залога, утраты предмета залога по обстоятельствам, за которые залогодатель не отвечает, если залогодатель не воспользовался правом замены или восстановления предмета залога, нарушения залогодателем правил о последующем залоге, нарушения залогодателем обязанностей по содержанию и сохранности предмета залога, нарушения залогодателем обязанностей по предупреждению залогодержателя о правах третьих лиц на предмет залога, в иных случаях, предусмотренных законом или договором о залоге, или иным договором, устанавливающим залог.

В соответствии со ст.52 Закона Кыргызской Республики «Об исполнительном производстве и о статусе судебных исполнителей в Кыргызской Республике», на заложенное имущество может быть обращено взыскание при недостаточности прочего имущества должника для полного удовлетворения всех предъявленных к нему требований, не обеспеченных залогом, с соблюдением установленных гражданским законодательством прав залогодержателя.

### **ВНЕСУДЕБНЫЙ ПОРЯДОК ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА.**

На сегодняшний день законодательством Кыргызской Республики определены два способа обращения взыскания на заложенное имущество, в том числе на ипотеку – это внесудебный порядок обращения взыскания на имущество и судебный порядок.

В первом случае, учитывая современные условия, когда финансово-кредитная система Кыргызской Республики находится только на стадии становления и кредитный рынок не совсем отвечает потребностям рыночной экономики (низкие объемы, малые сроки кредитования, высокие процентные ставки, длительные процедуры получения кредитов), в новом Законе КР «О залоге» законодателем сделана попытка в части упрощения порядка обращения взыскания на заложенное имущество.

При этом проблема, на которую обратил внимание, законодатель, связана со сложной и длительной процедурой обращения взыскания на предмет залога в случае невыполнения должником обеспеченных залогом обязательств. Кредитор, не имея другого выбора, вынужден обращаться в суд с иском.

Внесудебный порядок обращения взыскания на предмет залога был задуман как способ упрощения процедуры взыскания.

В таких случаях основаниями для взыскания на предмет залога во внесудебном порядке являются, нотариально удостоверенные соглашения между залогодержателем и залогодателем о порядке обращения взыскания на предмет залога во внесудебном порядке в отношении недвижимого имущества, заключенного одновременно с договором о залоге или иным договором, устанавливающим ипотеку в силу закона, и являющегося его неотъемлемой частью, либо заключенного в период действия договора о залоге или иного договора, устанавливающего ипотеку в силу закона, исполнительная надпись нотариуса при наличии в договоре о залоге или ином договоре, устанавливающим ипотеку в силу закона, права залогодержателя на обращение взыскания на предмет залога во внесудебном порядке.

Залогодержатель вправе обратиться за совершением исполнительной надписи нотариуса после составления соответствующего извещения при отсутствии намерения залогодателя (должника) удовлетворить требования залогодержателя. Обращение взыскания на предмет залога по договору о залоге или соглашению об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке осуществляется после направления извещения.

Важным критерием при обращении взыскания на предмет залога во внесудебном порядке является тот факт, что в случае если договором (соглашением), заключенным между залогодателем и залогодержателем, установлен внесудебный порядок обращения взыскания на предмет залога, ни одна из сторон не может в одностороннем порядке изменить порядок обращения взыскания или иным способом отказаться от установленного договором (соглашением) порядка обращения 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 и/или соглашением, порядок внесудебного обращения взыскания на предмет залога.

Порядок передачи залогодержателю предмета залога, подлежащего процедуре обращения взыскания во внесудебном порядке определен ст.61 Закона КР «О залоге», который предусматривает, что залогодатель обязан обеспечить передачу залогодержателю или его уполномоченному представителю, включая организатора торгов, предмета залога, если иное не предусмотрено соглашением сторон. В случае если передаче предмета залога препятствует третья сторона, то залогодатель, залогодержатель или их уполномоченные представители вправе предпринять любые законные действия, необходимые для передачи предмета залога.

С момента получения предмета залога и до момента его реализации залогодержатель имеет права по отношению к предмету залога, установленные законом или договором, включая право на улучшение предмета залога путем осуществления уборки, реконструкции, ремонта и т.д. или на сокращение расходов по его реализации. Залогодержатель несет также обязанности по отношению к предмету залога, установленные законом или договором, включая обязанность по обеспечению его сохранности.

После направления залогодержателем извещения о принудительном обращении взыскания он или его представитель приобретают право на незамедлительное вступление во владение соответствующим предметом залога.

Кроме того, после вступления во владение заложеным имуществом и до продажи по обращению взыскания залогодержателю предоставлены права и обязанности по отношению к заложенному имуществу, установленные в отношении залога. Залогодержатель может предпринимать меры по увеличению цены продажи имущества посредством совершенствования в виде уборки, реконструкции, ремонта и завершения строительства или сокращению расходов по продаже. Залогодержатель может принять меры по защите предмета залога в любое время по договоренности с залогодателем.

По истечении срока, установленного подпунктом 2 пункта 2 статьи 58 настоящего Закона, т.е, 15 дней залогодатель не может изменить договорное обязательство или осуществлять свои права в отношении договорного обязательства без согласия залогодержателя. В случае, когда залогодержатель осуществляет права залогодателя в отношении его договорного обязательства, переданного в залог, залогодержатель обязан выполнить любое соответствующее обязательство залогодателя, вытекающее из того же договорного обязательства.

В случае возникновения конфликта между двумя или более залогодержателями, которые возбуждают процедуру обращения взыскания в отношении одного и того же заложенного имущества, право на проведение процедуры обращения взыскания, включая продажу, и право на владение и защиту заложенного имущества, до осуществления продажи, принадлежит залогодержателю, который имеет первоочередное право, за исключением, когда назначается управляющий предприятием для управления заложенным предприятием в качестве функционирующего предприятия, если для обеспечения другого обязательства были заложены отдельные активы предприятия.

## **СУДЕБНЫЙ ПОРЯДОК ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА.**

Что касается судебного порядка обращения взыскания на предмет залога, то в этом случае законом четко определено, что обращение взыскания на предмет залога может быть произведено в судебном порядке на основании решения суда, если в договоре о залоге не предусмотрена возможность обращения взыскания на предмет залога во внесудебном порядке, а также, в случае если заложенное имущество отнесено в установленном законодательством порядке к имуществу, имеющему значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества.

В этих случаях процедура стандартная и обычная и предусматривает, подачу либо предъявления иска об обращении взыскания на предмет залога в суд, где дело рассматривается судом по месту нахождения заложенного имущества в соответствии с нормами гражданского процессуального законодательства Кыргызской Республики с особенностями, установленными Законом «О залоге» и земельным законодательством Кыргызской Республики.

Иск об обращении взыскания на предмет залога (ипотеки) должен предъявляться кредитором (залогодержателем) в соответствии с правилами подсудности дел, установленными главой 4 ГПК Кыргызской Республики.

При обращении взыскания на предмет ипотеки, а также, если исковое требование кредитора основано на нескольких договорах, в том числе залоге движимого имущества и ипотеке, иск предъявляется и дело рассматривается в суде по месту нахождения недвижимого имущества в соответствии со ст.ст. 30, 31 ГПК Кыргызской Республики. При этом исключительная подсудность исков о правах на недвижимость не может быть изменена соглашением сторон договора ипотеки (ст.32 ГПК Кыргызской Республики).<sup>6</sup>

Конечно, нужно иметь в виду, что залогодержатель должен представить в суд, в который предъявляется соответствующий иск, доказательства направления залогодателю (должнику) извещения об обращении взыскания на предмет залога, а также должен представить в суд, доказательства направления извещений предшествующим и последующим залогодержателям о возбуждении процедуры обращения взыскания на предмет залога, за исключением случаев, когда они являются одними и теми же лицами и когда залогодержатель не имеет сведений о них.

При принятии искового заявления и подготовке дела об обращении взыскания на заложенное имущество к судебному разбирательству, кроме процессуальных действий, направленных на обеспечение правильного и своевременного разрешения иска, предусмотренных статьей 150 ГПК Кыргызской Республики, судам следует иметь в виду установленный статьями 60,61 Закона «О залоге» для данной категории дел порядок предварительного внесудебного разрешения спора в отношении недвижимого имущества вручение должнику (залогодателю) письменных извещений о невыполнении обязательств, о возбуждении процедуры обращения взыскания на предмет ипотеки с предложением о добровольном исполнении обязательств, истечение срока для добровольного исполнения обязательств, установленного залогодержателем в извещениях, но не менее 15 дней с момента доставки залогодателю (должнику) извещения и т.д.

Если из материалов дела об обращении взыскания на предмет залога видно, что залог был или должен был быть осуществлен с согласия других лиц или органа, суд, в который предъявлен иск, уведомляет об этом соответствующие лица или орган и предоставляет им возможность участвовать в данном деле.

Важным моментом является тот факт, что взыскание на заложенное недвижимое имущество в соответствии с пунктами 1, 3 ст.335 ГК Кыргызской Республики, при

отсутствии нотариально удостоверенного соглашения залогодержателя с залогодателем, заключенного после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет залога, обращается по решению суда.

Решение суда об отказе в обращении взыскания на заложенное имущество должно быть мотивировано, и основываться на материалах дела о рыночной стоимости залога и остатке задолженности, оставшаяся часть долга в этом случае взыскивается кредитором в общем порядке.

Суд отказывает в обращении взыскания на заложенное имущество, если основное обеспеченное этим залогом обязательство недействительно (ничтожно) по основаниям, предусмотренным статьями 183-197 ГК Кыргызской Республики, учитывая, что залогом может быть обеспечено исполнение действительного по закону обязательства, а недействительность основного обязательства влечет недействительность обеспечивающего его обязательства (п.2 ст.1 Закона "О залоге", п.3 ст.319 ГК Кыргызской Республики).

Суд отказывает в обращении взыскания на предмет залога, если договор о залоге недействителен (ничтожен) по основаниям, предусмотренным ст.ст. 183-197 ГК Кыргызской Республики, в частности: если не соблюдены установленные ст.328 ГК Кыргызской Республики правила о форме договора о залоге, государственной регистрации ипотеки; заложено имущество, не принадлежащее на праве собственности залогодателю; если допущен залог имущества, изъятого из гражданского оборота; заложено имущество, на которое в соответствии с законом не может быть обращено взыскание; если на залог не было получено согласие или разрешение соответствующего лица или органа в случаях, предусмотренных законодательством.

Недействительность договора о залоге не влечет недействительность основного обеспеченного этим залогом обязательства (п.2 ст.319 ГК Кыргызской Республики). Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено участниками договора о залоге и основного обеспечиваемого этим залогом договора, любым заинтересованным лицом. Суд может применить такие последствия недействительности договора залога по собственной инициативе (ст.ст. 183, 184, 185 ГК Кыргызской Республики).

Суд может в соответствии с п.2 ст.336 ГК Кыргызской Республики по просьбе залогодателя при наличии уважительных причин отсрочить продажу заложенного имущества с публичных торгов на срок до одного года. При определении срока отсрочки суду необходимо учитывать, что сумма требований залогодержателя, которые должны быть удовлетворены из стоимости заложенного имущества к моменту истечения отсрочки, не должна быть выше стоимости заложенного имущества по оценке, определенной в договоре или оценке произведенной в связи с рассмотрением дела. Также необходимо учитывать, что отсрочка не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора и сумм неустойки.

При рассмотрении исковых заявлений об обращении взыскания на заложенное имущество, перешедшее к другим лицам (наследникам), судам следует иметь в виду, что залог в этих случаях сохраняет силу и, что право залога со смертью залогодателя не прекращается. По долгам наследодателя, обеспеченными залогом, отвечают наследники соразмерно принятому имуществу, являющемуся залогом (ст.339 ГК Кыргызской Республики).

В случае, когда стоимость перешедшего к наследникам заложенного имущества должника недостаточна для погашения задолженности, к возмещению сумм, превышающих стоимость заложенного имущества, могут быть привлечены к

ответственности и другие наследники пропорционально доле перешедшего к ним наследственного имущества, не являющегося залогом (п.4 ст.297, ст.165 ГК Кыргызской Республики).

При разрешении споров, основанных на залоговых правоотношениях, судам следует учитывать, что согласно ст.324 ГК Кыргызской Республики, в случае неисполнения должником обязательства, обеспеченного залогом, залогодержатель имеет право преимущественно перед другими кредиторами получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества, при этом у него не возникает право собственности на предмет залога. Передача права собственности условиями договора о залоге законодательством о залоге не предусмотрена. Соглашения, предусматривающие такую передачу, являются ничтожными. Передача заложенного имущества в собственность залогодержателя может быть осуществлена по договору об отступном или новации обеспеченного залогом обязательства. В соответствии со ст.375 ГК Кыргызской Республики новация (отступное) прекращает первоначальное обязательство, а также дополнительное обязательство (договор о залоге), связанное с первоначальным, обеспеченным этим залогом, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

При обращении взыскания на предмет залога в судебном порядке заложенное имущество должно продаваться с публичных торгов по решению суда для получения максимально возможных сумм.

Договор залога (ипотеки) жилого помещения не является основанием для выселения залогодателя и членов его семьи. Залогодатель и проживающие совместно с ним члены его семьи могут быть выселены по требованию собственника жилого дома (квартиры) из занимаемого ими помещения при условии, если жилой дом (квартира) был заложен по договору ипотеки в обеспечение кредита.

По этим делам суд проверяет соблюдение при заключении договоров о залоге жилого помещения норм законодательства, направленного на защиту прав несовершеннолетних (малолетних), недееспособных членов семьи залогодателя, т.е. участие в защите их интересов органа опеки и попечительства в соответствии со ст.12 Закона «Об охране и защите прав несовершеннолетних».

Срок исковой давности по требованию об обращении взыскания на предмет залога истекает одновременно со сроком исковой давности по главному требованию, обеспеченному этим залогом (п.5 ст.215 ГК Кыргызской Республики).

Лица, имеющие основанное на законе или договоре право пользования заложенным имуществом (арендаторы, наниматели, совершеннолетние члены семьи собственника жилого помещения и другие лица) или вещное право на это имущество (сервитут, право землепользования и другие права), вправе участвовать в рассмотрении дела об обращении взыскания на предмет залога в качестве заинтересованной стороны.

### **ПОРЯДОК ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА.**

Каковыми же должны быть действия залогодателя после получения извещения о возбуждении процедуры обращения взыскания на предмет залога?

В этом случае, законодателем предусмотрено, что при получении извещения залогодатель (должник) вправе заключить соглашение с залогодержателем об удовлетворении его требований, обеспеченных залогом, во внесудебном порядке, обратиться в суд с заявлением о проведении процедуры обращения взыскания и реализации предмета залога в судебном порядке, если внесудебный порядок обращения взыскания имущества не предусмотрен договором о залоге и/или соглашением об удовлетворении требований или третейским соглашением, при наличии спора принять

меры по его урегулированию без обращения в суд или обратиться в суд с требованием об отзыве извещения залогодержателем.

Таким образом, раскрывая механизм порядка обращения взыскания на предмет залога во внесудебном и судебном порядке, а также возбуждение процедуры обращения взыскания на предмет залога, показана и описана нормотворческая сторона осуществления и решения задач при реализацией вопросов связанных с обращения взыскания на предмет залога.

При обращении взыскания на предмет залога в случае банкротства должника, следует обратить внимание на то обстоятельство, что процедура специального администрирования не влечет ограничения права обеспеченного залогом кредитора по обращению взыскания на предмет залога, включая случаи: когда участник должника является обеспеченным залогом кредитором; когда залогодателем выступает третье лицо, а не должник, в отношении которого начата процедура специального администрирования. Обеспеченный залогом кредитор обращает взыскание на предмет залога в соответствии с требованиями Закона Кыргызской Республики «О залоге».

### **РЕАЛИЗАЦИЯ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА, НА КОТОРОЕ ОБРАЩЕНО ВЗЫСКАНИЕ.**

Указанная тема не будет раскрыта полностью, если не раскрыть и не указать некоторые вопросы в части итога, результатов обращения взыскания на предмет залога, т.е. реализацию предмета залога, на которое обращено взыскание.

В первую очередь, на что следует обратить внимание при реализации предмета залога на торгах, так это на начальную продажную цену предмета залога, которая должна определяется соглашением сторон либо решением суда.

В том случае, закон предписывает, что залогодатель и залогодержатель обязаны добросовестно принимать меры к реализации обеспечения, таким образом, чтобы это было наиболее выгодно для всех участвующих сторон с учетом реальных условий действительности.

На практике при реализации имущества предмета залога, когда начальная цена, по которой начинаются торги определена соглашением сторон не вызывает особых проблем, однако, когда определение начальной цены устанавливается по решению суда либо при приведении в исполнение судебного акта по решению судебного исполнителя, возникают постоянные споры, которые выражаются в обжаловании в суд действия судебного исполнителя при исполнении судебного акта, либо обжалования решения суда.

В данном случае, Постановление пленума Верховного суда Кыргызской республики от 5 декабря 2003 года №19 «О некоторых вопросах судебной практики разрешения споров, связанных с залоговыми обязательствами» судам было разъяснено, что судья, приняв исковое заявление к своему производству, должен разъяснять сторонам в порядке подготовки дела к судебному разбирательству их права об определении цены заложенного имущества по соглашению, установив наличие спора по данному вопросу после подачи стороной искового заявления об определении продажной цены, учитывая обязательное для суда требование п.3 ст.336 ГК Кыргызской Республики. Суд может согласно п.6 ст.150 ГПК Кыргызской Республики назначить экспертизу или независимого специалиста на стадии подготовки дела к судебному разбирательству.

Решение суда об указании начальной продажной цены заложенного имущества должно быть основано на допустимых доказательствах, свидетельствующих о стоимости предмета залога, приобщенных к материалам дела. В частности, цена предмета ипотеки должна основываться на заключении независимого оценщика.

Законодательством Кыргызской Республики предусмотрено, что по истечении 15 дней с момента начала процедуры обращения взыскания залогодержатель имеет право распоряжаться предметом залога посредством обращения взыскания, если иное не установлено судебным решением и законодательством Кыргызской Республики. Реализация предмета залога по обращению взыскания должна быть либо публичной или осуществляться иным способом и соответствовать типу и статусу имущества.

### **ПРОБЛЕМЫ СВЯЗАННЫЕ С ПРИМЕНЕНИЕМ НОРМ ПРОЦЕССУАЛЬНОГО И МАТЕРИАЛЬНОГО ПРАВА ПРИ РАССМОТРЕНИИ ДЕЛ СУДАМИ СВЯЗАННЫХ С ОБРАЩЕНИЕМ ВЗЫСКАНИЯ НА ЗАЛОЖЕННОЕ ИМУЩЕСТВО.**

Резюмируя вышеизложенное, хотелось бы отметить, что в настоящее время, после вступления в силу нового Закона КР "О залоге" созрела насущная необходимость внесения соответствующих изменений и дополнений в Гражданский кодекс Кыргызской Республики, Земельный кодекс Кыргызской Республики, Закон Кыргызской Республики "Об управлении землями сельскохозяйственного назначения" и другие нормативные правовые акты Кыргызской Республики для создания надежной, сбалансированной и ясной законодательной базы, способствующей развитию ипотечного кредитования в Кыргызстане. Осознавая при этом, что новый Закон "О залоге" станет новой вехой развития в Кыргызстане института залога.

В настоящее время, существовавшие в законодательстве о залоге еще год назад противоречия в значительной степени сокращены. Теперь судьям не придется обсуждать нормы какого закона – ГК КР или Закона КР «О залоге» – должны применяться в случае, когда одна и та же правовая ситуация регулировалась по-разному.

К сожалению, полной гармонии по обсуждаемой теме пока еще не достигнуто. И главная проблема в этом вопросе заключается в том, что положения двух вышеназванных законов о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет залога не соотносятся с Основным законом нашего государства – Конституцией Кыргызской Республики, ст. 4 которой предусматривает, что помимо воли собственника собственность может быть изъята только по решению суда.

Конечно, когда залогодатель заключает договор, который предусматривает внесудебный порядок обращения взыскания на предмет залога, то есть на его собственность, или когда он подписывает соглашение (которое затем еще и нотариально удостоверяется) о таком порядке обращения он, по существу, заявляет о своем согласии на внесудебный порядок, хотя в этот момент сам процесс принудительного изъятия собственности еще не происходит.

Остались противоречия и с Законом КР «О нотариате». В частности, ст. 85 данного Закона устанавливает, что исполнительная надпись совершается, если представленные документы подтверждают бесспорность задолженности или иной ответственности должника перед взыскателем. Таким образом, нотариус вправе совершить исполнительную надпись при отсутствии спора. Это основной принцип работы нотариата в нашем государстве. При наличии спора нотариус, по действующему положению, обязан отказать в совершении нотариального действия и разъяснить, что заинтересованное лицо вправе обратиться в суд. Таким образом, вновь получается замкнутый круг, и кредитор вынужден обращаться в суд.

Такие же проблемы остаются и в отношении Закона КР «Об исполнительном производстве», п. 5 ст. 49 которого предусматривает, что принудительное исполнение исполнительных документов, связанных с изъятием собственности, принадлежащей должнику, осуществляется только на основании судебного акта.

Это подтверждено и в разъяснении Верховного суда Кыргызской Республики, данном 20 октября 2005 года по запросу Судебного департамента. Указанным разъяснением подразделения служб судебных исполнителей руководствуются и по сегодняшний день.

---

#### **Нормативно правовая база регулирования дел по заложенным правоотношениям**

1. Конституция Кыргызской Республики от 5 мая 1993 года;
2. Гражданский кодекс Кыргызской Республики от 8 мая 1996 года;
3. Гражданский процессуальный кодекс Кыргызской Республики от 29 декабря 1999 года;
4. Закон Кыргызской Республики «О залоге» от 12 марта 2005 года №49;
5. Закон Кыргызской Республики «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей» от 18 марта 2002 №39;
6. Закон Кыргызской Республики «О нотариате» от 30 мая 1998 года №70;
7. Закон Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» от 22 декабря 1998 года №153;
8. Закон Кыргызской Республики «О землях сельскохозяйственного назначения» от 11 января 2002 года №4;
9. Положение о работе с залогом, утвержденное Приказом Министерства финансов Кыргызской Республики от 2 апреля 2002 года №96-П;
10. Постановление Пленума Верховного суда Кыргызской Республики «О некоторых вопросах судебной практики разрешения споров, связанных с залоговыми обязательствами» от 5 декабря 2003 года №19;
11. Обзор судебной практики разрешения споров, связанных с залоговыми обязательствами от 5 декабря 2003 года

#### **Используемая литература:**

- (1.) "Право и предпринимательство", N 6, декабрь 2004 года, Ипотечное жилищное кредитование в Кыргызстане: проблемы становления Динара Асанбаева, магистр права, аспирант кафедры Гражданского права и процесса КРСУ;
- (2.) Настольная книга судьи по коммерческому праву, Залог как способ обеспечения обязательства Л.В. Гутниченко, судья Верховного суда Кыргызской Республики;
- (3.) Регулирование ипотечных отношений в свете нового Закона Кыргызской Республики "О залоге" (А.Царнаева, "Право и предпринимательство", N 2, апрель 2005 года)
- (4.) Вопросы исполнительного производства (В.Соломаха, "Право и предпринимательство", N6, декабрь 2000 г.) Валентина Соломаха, юрист юридической фирмы "Партнер"
- (5.) О некоторых проблемах при реализации заложенного имущества в исполнительном производстве (А.Тилекеева, "Право и предпринимательство", N 1, февраль 2003 года)
- (6.) Закон Кыргызской Республики "О залоге" и некоторые проблемы его применения (Т.Кененбаев, Г.Каликова, "Право и предпринимательство", N 1,

часть 1, май 1996 г.)

**БАКИРОВ Эркин Абытжанович**  
Заместитель Директора  
Департамента по делам банкротства,  
Заведующий юридическим отделом  
Министерства государственного имущества  
Кыргызской Республики

**Как рассматриваются и решаются случаи на примере Задания  
в Кыргызской Республике**

**ЗАДАНИЕ «Порядок обращения взыскания на предмет ипотеки»**

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 кредита и выплаты процентов банк «L» установил ипотеку на здание нежилого назначения (здание головного офиса АО «А», далее именуемое «Здание»), стоимость которого составляет 60 000 ам. долл. (предшествующий договор об ипотеке). Собственником Здания является не АО «А», а г-н «В», являющийся руководителем АО «А». АО «А» так же получил кредит в другом банке «М» на сумму на сумму в эквиваленте 20 000 ам.долл на 5 лет под 12% годовых (договор займа). При этом банк «М» для обеспечения возврата основной суммы займа выплаты процентов установил ипотеку на Здание (последующий договор об ипотеке). Наступил срок исполнения обязательства по возврату кредита банка «L», АО «А» не смог выплатить основную сумму кредита и начисленные проценты. (При этом по кредиту банка «М» еще не наступил срок погашения.)

**1. Кто имеет право подать заявление об обращении взыскания на предмет залога**

Банк «L» вправе предъявить иск об обращении взыскания на предмет залога. (п.2 ст.62 Закона о залоге).

Однако, в случае обращения взыскания на предмет залога по требованиям, обеспеченным предшествующим залогом, допускается одновременное обращение взыскания на этот предмет залога и по требованиям, обеспеченным последующим залогом, срок предъявления которых к взысканию еще не наступил (п.2 ст.57 Закона о залоге).

Банк «L» вправе подать заявление и банк «М» тоже вправе подать заявление, поскольку, в случае обращения взыскания на предмет залога по требованиям, обеспеченным последующим залогом, одновременно может быть обращено взыскание на этот предмет залога и по требованиям, обеспеченным предшествующим залогом, срок предъявления которых к взысканию еще не наступил.

**2. Подсудность**

Дело рассматривается судом по месту нахождения заложенного имущества (п.3. ст.62 Закона о залоге, ст.26 ГПК).

Межрайонный суд по экономическим и административным делам. Заявление предъявляется по месту нахождения органа юридического лица или по месту нахождения его имущества (ст.ст. 28,29 ГПК).

**3. Возможность обращения взыскания на общее имущество**

Возможно. Банк «L» может обратиться взыскание на иное имущество АО «А». (пп.6 ч.2 ст.60 Закона о залоге).

В случае если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, недостаточна для покрытия требований залогодержателя, он имеет право, при отсутствии иного указания в договоре, получить недостающую сумму из прочего имущества должника, не пользуясь преимуществом, основанным на залоге. (п.6 ст.60 Закона о залоге, ст. 336 ГК).

#### **4. Возможность непосредственной передачи предмета ипотеки в собственность ипотекодержателя**

Возможно, на основании нотариально удостоверенного соглашения между залогодержателем и залогодателем в соответствии с п.1 ст. 61 Закона Кыргызской Республики «О залоге», залогодатель обязан обеспечить передачу залогодержателю или его уполномоченному представителю, включая организатора торгов, предмета залога, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

Возможно, если договором об ипотеке предусмотрена непосредственная передача предмета ипотеки в собственность ипотекодержателя, в случае невозврата долга к установленному сроку. Закон предусматривает два вида передачи предмета ипотеки - внесудебный и судебный порядок. (ст.ст. 60, 61, 62 Закона КР «О Залоге»)

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.

#### **5. Способ продажи предмета ипотеки**

Путем продажи с публичных торгов или иным способом, предусмотренным соглашением сторон, а также путем приобретения предмета залога залогодержателем в соответствии с требованиями Закона (ст.372 ГК, ст.72 Закона о залоге).

Публичные торги проводятся в форме открытого аукциона или конкурса. Форма торгов определяется решением суда (при обращении взыскания в судебном порядке) или договором о залоге или соглашением об удовлетворении требований залогодержателя (при обращении взыскания во внесудебном порядке). Заложенное имущество продается лицу, предложившему на торгах наивысшую цену. (ст.336 ГК, ст.72 Закона о залоге)

#### **6. Круг лиц которые могут стать покупателем предмета ипотеки**

Покупателями предмета ипотеки могут быть любые физические и юридические лица, кроме:

- (1) организатора торгов и лиц состоящих с ним в близком родстве или отношении, а также юридические лица, в уставном капитале которых 5 процентов и более долей (акций) принадлежат организатору торгов;
- (2) должностные лица судов;
- (3) государственные предприятия, учреждения, организации, если предметом торгов является государственное имущество или имущественные права;
- (4) лица, которые в соответствии с законодательством Кыргызской Республики не могут быть собственниками имущества, выносимого на торги, или обладателями имущественных прав (ст.75 Закона о залоге).

## **7. Что будет с правами другого ипотекодержателя и арендатора?**

Если сумма, вырученная от принудительной продажи заложенного имущества, недостаточна для оплаты требований Банка «М», его требования прекращаются как необеспеченные, несмотря на законность этих требований, если договором о залоге не предусмотрено иное (ст.11 Закона о залоге).

Права арендатора предмета залога прекращаются в случае реализации предмета залога иному лицу (п.2 ст.16 Закона о залоге).

В случае обращения взыскания на предмет залога по требованиям, обеспеченным последующим залогом, одновременно может быть обращено взыскание на этот предмет залога и по требованиям, обеспеченным предшествующим залогом, срок предъявления которых к взысканию еще не наступил.

Если залогодержатель по предшествующему договору о залоге не воспользовался этим правом, предмет залога, на который обращено взыскание по требованиям, обеспеченным последующим залогом, переходит к его приобретателю обремененным предшествующим залогом.

В случае обращения взыскания на предмет залога по требованиям, обеспеченным предшествующим залогом, допускается одновременное обращение взыскания на этот предмет залога и по требованиям, обеспеченным последующим залогом, срок предъявления которых к взысканию еще не наступил.

Требования, обеспеченные последующим залогом, не подлежат досрочному удовлетворению, если для удовлетворения требований, обеспеченных предшествующим залогом, достаточно обращения взыскания на часть предмета залога.

При обращении взыскания на предмет залога требования залогодержателя по последующему договору о залоге удовлетворяются из стоимости предмета залога после удовлетворения своих требований залогодержателем по предшествующему договору о залоге.

Данные положения не применяются, если залогодержателем по предшествующим и последующим залогам является одно и то же лицо.

В этом случае требования, обеспеченные каждым из залогов, удовлетворяются в порядке очередности, соответствующей срокам исполнения соответствующих обязательств, если законом или соглашением сторон не предусмотрено иное (ст.57 Закона «О Залоге»).

## **8. Порядок (очередность) распределения полученной от реализации суммы**

После покрытия расходов на проведение торгов, удовлетворяются в полном объеме требования Банка «L», затем в случае если Банк «М» заявит свое требование о погашении обязательства получает удовлетворение от оставшейся от реализации суммы. (ст.80 Закона о залоге)

## **9. Возможность выдвижения возражения на обращение взыскания**

Залогодатель (АО «А») вправе оспорить результаты торгов в суде по месту проведения торгов.

Согласно ст.70 Закона Кыргызской Республики «О залоге», АО «А» может взыскать с Банка «L» убытки в порядке, предусмотренном законодательством Кыргызской Республики, если залогодержатель вступает во владение заложенным имуществом, не имея на то законного права, или незаконным способом.

Можно подать возражение на исполнение (ст. 336 ГК КР, ст.79 Закона о залоге)

## **10. Меры против лиц, незаконно занимающих недвижимость**

Согласно ст. 65 Закона о залоге после обращения взыскания на заложенный жилой дом (квартиру) и реализации этого имущества залогодатель АО «А», а также любые третьи лица обязаны по требованию собственника жилого дома (квартиры) в течение 30 дней освободить занимаемое помещение.

При неисполнении требований, предусмотренных настоящей статьей, собственник жилого дома (помещения) вправе реализовать свои права как собственника данного помещения, в том числе путем выселения в административном или судебном порядке залогодателя и совместно проживающих с ним членов его семьи, а также третьих лиц из занимаемого ими помещения.

Выселение залогодателя и совместно проживающих с ним членов его семьи, а также третьих лиц как лиц, самоуправно занявших помещение, производится во внесудебном административном порядке с санкции прокурора, если внесудебный порядок был предусмотрен соглашением об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке, заключенного одновременно с договором о залоге либо в последующих соглашениях между залогодателем и залогодержателем

## **11. Возможность принудительного взыскания по инициативе обычного кредитора (кредитора по необеспеченному ипотекой требованию)**

Возможно, если будет остаточная сумма.

В соответствии со ст.3 Закона «О залоге», 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.

Необеспеченный ипотекой кредитор не имеет возможности принудительного взыскания, так как если сумма вырученная при реализации заложенного имущества превышает размер обеспеченного залогом требования залогодержателя, разница возвращается залогодателю (ст.336 ГК КР).

## **12. Возможность обращения взыскания на предмет ипотеки при банкротстве должника**

Согласно п. 3 ст. 86 Закона о банкротстве, предмет залога не входит в ликвидационную массу. Обеспеченный залогом кредитор претендует на имущество должника (предмет залога) в силу своего права обращения взыскания на залог, при наступлении оснований, предусмотренных законом или договором о залоге.

По п. 3 ст.74 Закона о банкротстве, в случае, если средств, вырученных от реализации заложенного имущества, будет недостаточно для удовлетворения требований обеспеченного залогом кредитора, то он вправе получить разницу как необеспеченный залогом кредитор соответствующей очереди.

Процедура специального администрирования не влечет ограничения права обеспеченного залогом кредитора по обращению взыскания на предмет залога, включая случаи: когда участник должника является обеспеченным залогом кредитором; когда залогодателем выступает третье лицо, а не должник, в отношении которого начата процедура специального администрирования. Обеспеченный залогом кредитор обращает взыскание на предмет залога в соответствии с требованиями Закона о залоге.

Специальный администратор обязан предоставить обеспеченное имущество во владение обеспеченного залогом кредитора по первому требованию в соответствии с требованиями Закона "О залоге".

Специальный администратор с письменного согласия обеспеченного залогом кредитора вправе продать предмет залога. Это не влечет прекращения прав кредитора на удовлетворение своих требований в порядке очередности. (ст. 74 Закона о банкротстве).

В случае если залогодатель подлежит процессу банкротства, взаимоотношения по залогом регулируются также Законом Кыргызской Республики "О банкротстве (несостоятельности)". Обеспеченный залогом кредитор вправе предъявить свое требование администратору и получить удовлетворение своих требований в соответствии с Законом КР «О банкротстве (несостоятельности)».

**ИСАКОВ Данияр Алмазбекович**  
Помощник судьи  
Межрайонного суда  
по экономическим и административным делам  
Чуйской области  
Кыргызской Республики

**Примеры судебных дел, имеющих отношение к ситуации Задания,  
и моменты, оспоренные в таких делах**

При взыскании кредитной задолженности путем обращения взыскания на заложенное имущество залогодержатель обращается в суд с иском о взыскании. В целях сохранения заложенного имущества залогодержатель прилагает к исковому заявлению, заявление о наложении ареста на недвижимое имущество. При принятии судом искового заявления, суд, рассмотрев заявление о наложении ареста на заложенное имущество, выносит определение о наложении ареста на данное имущество, которое вступает в силу с момента его принятия.

Пример :

**РЕШИЛ**

11 апреля 2009 год город Бишкек

Межрайонный суд Чуйской области (в составе председательствующего при секретаре) рассмотрел в открытом судебном заседании дело по иску Закрытого акционерного общества Микрофинансовая компания «А» к Частному предпринимателю «Т» о взыскании 23 856 сомов путём обращения взыскания на заложенное имущество с участием представителя истца «D» (по доверенности от 18.01.2010г).

Закрытое акционерное общество Микрофинансовая компания (далее «ЗАО МФК») «А» (далее «Истец») обратилось в Чуйский межрайонный суд с иском о взыскании к Частному предпринимателю (далее «ЧП») «Т» (далее «Ответчик») о взыскании 23 856 сомов путем обращения взыскания на заложенное имущество.

В обоснование иска истец указал, что на основании кредитного договора от 14.05.2009 г. за №24 «Т»/2009г. им предоставлен микрокредит ответчику в сумме 40 000 сомов со сроком возврата 14.05.2010г. из расчета 36 % годовых.

В обеспечение исполнения обязательств по выданному займу, ответчик согласно договору залога от 14.05.2009г. предоставила в залог недвижимое имущество: жилой дом, расположенный по адресу: пгт. К, ул. П, принадлежащий «Т» на праве собственности.

Однако, в установленные указанным выше договором сроки ответчик свои обязательства по погашению задолженности не исполнила и её задолженность перед компанией по состоянию на 23.09.2010г. составляет 23 904,85 сомов, в том числе, основной долг – 15 500 сомов; начисленные проценты – 2 350 сомов; пеня – 5 596 сомов; регистрация извещения – 330,61 сомов и налог с продаж – 128,24 сомов.

Истцом в порядке досудебного урегулирования спора ответчику направлено извещение от 01.07.2010г. о возбуждении процедуры обращения взыскания на предмет

залога с предложением в течение 30 дней погасить просроченную задолженность. Однако, требования истца ответчиком в добровольном порядке не выполнены.

Ответчик на заседание суда не явилась, хотя надлежащим образом была извещена о месте и времени судебного разбирательства, о чем свидетельствует уведомление о вручении почтового отправления за №791.

Суд в силу п.4 ст.168 Гражданского процессуального кодекса Кыргызской Республики определил рассмотреть дело в отсутствие не явившегося ответчика, поскольку она надлежащим образом была извещен о месте и времени судебного разбирательства.

На заседании суда представитель истца, действующий на основании доверенности полностью поддержал указанные выше исковые требования и просил суд досрочно расторгнуть кредитный договор №24 «Т»/2009 от 14.05.2009г., заключенного между ЗАО МФК «А» и ЧП «Т», взыскать с ЧП «Т» задолженность по вышеуказанному кредитному договору в размере 23 904,85 сомов путем обращения взыскания на заложенное имущество: жилой дом, расположенный по адресу: пгт. К, ул. П, принадлежащий «Т» на праве собственности на основании договора дарения от 14.02.2003г. за №252. Также он просил суд определить способ реализации заложенного имущества и его стартовую стоимость согласно п.1.4 договора залога от 14.05.2009г.

Суд, изучив материалы дела, исследовав представленные доказательства, выслушав пояснения и доводы представителя истца, находит исковое заявление ЗАО МФК «А» подлежащим удовлетворению по следующим основаниям:

Как следует из материалов дела, 14.05.09г. между сторонами был заключен кредитный договор за №24 «Т»/2009, по условиям которого ЗАО МФК «А» был предоставлен кредит ЧП «Т» в размере 40 000 сомов со сроком возврата до 14.05.2010г. с выплатой 36 % годовых за пользование кредитом. По условиям п.3.2. данного договора ответчик обязалась вернуть полученный кредит и проценты за его использование в соответствии с датой погашения. Однако, в нарушение указанных выше условий, ответчиком обязательства по возврату кредита надлежащим образом исполнены не были, в связи с чем, её задолженность перед истцом по состоянию на 23.09.2010г. составила 23 904,85 сомов.

Так, наличие задолженности ответчика в сумме 23 904,85 сомов подтверждается материалами дела, в частности указанным выше договором, расходным кассовым ордером №154 от 14.05.2009г., а также расчетом задолженности по состоянию на 23.09.2010г.

Согласно ст.ст. 299 – 300 Гражданского кодекса Кыргызской Республики - обязательства должны исполняться надлежащим образом и в установленный срок в соответствии с условиями договора и требованиями законодательства, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение условий договора не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законодательством или договором.

Кроме того, в соответствии с п.2 ст.411 указанного выше закона, основанием для расторжения договора является существенное нарушение договора другой стороной.

В обеспечение исполнения обязательств по своевременному возврату кредита ответчиком по договору залога от 14 мая 2009 года предоставлено в залог следующее недвижимое имущество: жилой дом, расположенный по адресу: пгт. К, ул. П, принадлежащий «Т» на праве собственности на основании договора дарения от 14.02.2003г. за №252, оцененный сторонами в сумме 60 000 сомов.

В порядке досудебного урегулирования спора истцом ответчику было направлено извещение о начале процедуры обращения взыскания на предмет залога от 15.06.2010г. за №2281/б, которое было оставлено без внимания со стороны ответчика.

В соответствии с п.1 ст.334 Гражданского кодекса Кыргызской Республики – взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства.

Суд считает требование истца об обращении взыскания на заложенное имущество ответчика, жилого дома, расположенного по адресу: пгт. К, ул. П, принадлежащий «Т» на праве собственности на основании договора дарения от 14.02.2003г. за №252, оцененного сторонами в сумме 60 000 сомов подлежащим удовлетворению, а стоимость заложенного имущества достаточным для погашения кредитной задолженности.

При таких обстоятельствах, исковые требования ЗАО МФК «А» о взыскании с ЧП «Т» задолженности в размере 23 904,85 сомов путем обращения взыскания на заложенное имущество подлежит удовлетворению в полном объеме.

В соответствии с п.1 ст.114 Гражданского процессуального кодекса Кыргызской Республики государственная пошлина в размере 1 195 сомов, а также почтовые расходы в размере 120 сомов подлежат взысканию с ответчика.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 35 Закона Кыргызской Республики «О Верховном суде Кыргызской Республики и местных судах», ст.ст.114, 197-201 Гражданского процессуального кодекса Кыргызской Республики, суд

## **РЕШИЛ**

Исковое заявление Закрытого акционерного общества Микрофинансовая компания «А» – удовлетворить.

Досрочно расторгнуть кредитный договор №24 «Т»/2009 от 14 мая 2009 года, заключенный между Закрытым акционерным обществом Микрофинансовая компания «А» и Частным предпринимателем «Т».

Взыскать с Частного предпринимателя «Т» в пользу Закрытого акционерного общества Микрофинансовая компания «А» задолженность по кредитному договору в размере 23 904 (двадцать три тысяч девятьсот четыре) сом 85 тыйын.

Обратить взыскание на заложенное имущество согласно договора залога от 14 мая 2009 года: жилой дом, расположенный по адресу: пгт. К, ул. П, принадлежащий «Т» на праве собственности на основании договора дарения №252 от 14 февраля 2003 года.

Установить стартовую продажную цену при реализации заложенного имущества – жилого дома в размере 60 000 (шестьдесят тысяч) сомов.

Определить способ реализации заложенного имущества – публичные торги в виде открытого аукциона.

Взыскать с Частного предпринимателя «Т» в доход республиканского бюджета государственную пошлину в размере 1 195 (одна тысяча сто девяносто пять) сомов, а также почтовые расходы в размере 120 (сто двадцать) сомов.

Выдать исполнительный лист.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока с момента принятия и может быть обжаловано в установленном законом порядке.

## Судья

После вступления решения в законную силу, суд выдает исполнительный лист.

По поступлении исполнительного документа от взыскателя или органа, его выдавшего, судебный исполнитель проверяет соответствие документа установленным статьей 16 Закона КР «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей» требованиям, после чего в трехдневный срок со дня поступления к нему исполнительного документа возбуждает своим постановлением исполнительное производство и немедленно приступает к исполнению исполнительного документа.

**МАХКАМБАЕВА Тахмина**  
*Ведущий специалист*  
*Управления правового обеспечения*  
*Министерства экономического развития и торговли*  
*Республики Таджикистан*

### **Порядок обращения взыскания на предмет ипотеки в Республике Таджикистан**

Одним из видов залога, представляющего наибольший интерес, как для предпринимателей, так и простых граждан, является ипотека. С одной стороны, это связано с тем, что предметом ипотеки является недвижимость, которая может быть жилой или нежилой. С другой стороны, как институт ипотека стала развиваться только после принятия относительно недавно Закона «Об ипотеке», в марте 2008 года. Многие граждане воспользуются институтом ипотеки, улучшают свои жилищные условия. Между тем для многих отдельные вопросы института ипотеки, в частности судьба предмета ипотеки, в случае невыполнения обязательств, представляют особый интерес.

Ипотека призвана обеспечить исполнение обязательства должника по основному договору. При этом ипотека не означает передачу права собственности или иных вещных прав на предмет ипотеки ипотекодержателю. Кроме того, далеко от истины широко бытующее мнение о том, что кредитор становится собственником предмета ипотеки в случае невыполнения должником своих обязательств. Ипотека лишь гарантирует кредитору-ипотекодержателю преимущественное удовлетворение его требований за счет средств, выручаемых от реализации заложенного имущества сумм, причем преимущественное перед другими имеющимися у должника кредиторами.

Процедура обращения взыскания на предмет ипотеки является одним из важнейших институтов. Это особенно важно в договорах по предоставлению кредитов под ипотеку, поскольку кредитор, прежде чем предоставить кредит, должен быть уверен в том, что в случае неисполнения обязательств он сможет преимущественно удовлетворить свое требование за счет предмета ипотеки

Удовлетворение требований кредитора осуществляется путем обращения взыскания на заложенное имущество. Обращение взыскания - это процедура, подтверждающая право залогодержателя на преимущественное удовлетворение требований за счет стоимости предмета ипотеки. Закон «Об ипотеке» допускает удовлетворение требований только через процедуру обращения взыскания. Это объясняется тем, что в процессе обращения выясняется, отвечает ли должник за допущенное нарушение и имеются ли основания для обращения.

Соответственно, в случае невыполнения обязательств ипотекодержатель, который приобрел право ипотеки с заключением договора об ипотеке, может обратиться взыскание на заложенную недвижимость. Удовлетворение требований из стоимости заложенного недвижимого имущества осуществляется через реализацию предмета ипотеки путем проведения публичных торгов и преимущественного получения долгов из суммы реализации.

Несовершенство действующего законодательства в части регулирования порядка обращения взыскания на предмет залога привело к двойственной ситуации – с одной стороны, предмет залога – как правило, недвижимое имущество, является мерой обеспечения исполнения должником принятых по договору обязательств, но с другой стороны – отсутствие нормативного акта, четко регламентирующего

последовательность действий залогодержателя в случае неисполнения должником денежных обязательств, обусловило некоторую «бездейственность» залога недвижимого имущества как меры обеспечения исполнения обязательств. Следствием этого стало стремление банков к созданию собственных систем и правил обращения на заложенное имущество, отличавшиеся достаточной жесткостью и в ряде случаев противоречащих требованиям действующего законодательства.

В соответствии со ст. 33 Закона РТ «Об ипотеке» залогодержатель вправе обратиться за взысканием на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в статье 5 этого Закона требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы и долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

Если договором об ипотеке не предусмотрено иное, обращение взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, то есть при нарушении сроков внесения платежей более трех раз в течение 12 месяцев, даже если каждая просрочка незначительна.

По требованиям, вызванным неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, взыскание на заложенное имущество не может быть обращено, если в соответствии с условиями этого обязательства и применимыми к нему законами и иными нормативными правовыми актами Республики Таджикистан должник освобождается от ответственности за такое исполнение или ненадлежащее исполнение.

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

Второй способ - это обращение взыскания, если в договоре об ипотеке предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания. Обращение взыскания во внесудебном порядке допускается только на основании нотариально удостоверенного соглашения между залогодержателем и с залогодателем заключённого после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки.

Особо отмечаем, что закон РТ «Об ипотеке» в общем порядке предусматривает, что взыскание по требованиям залогодержателя обращается на имущество, заложенное по договору об ипотеке, по решению суда. Однако далее указывается, что возможно и без обращения в суд, когда в соответствии со статьей 38 данного закона допускается удовлетворение таких требований.

До обращения взыскания на имущество, залогом которого обеспечены требования по предшествующей и последующей ипотекам, залогодержатель, намеренный предъявить свои требования к взысканию, обязан в письменной форме уведомить об этом залогодержателя по другому договору об ипотеке того же имущества.

При обращении взыскания на имущество, заложенное по двум или более договорам об ипотеке, залогодержатель должен представить в суд соответствующие доказательства, подтверждающие факт такого уведомления.

Если из материалов дела об обращении взыскания на заложенное имущество видно, что ипотека была или должна была быть осуществлена с согласия другого лица или органа, суд, в который предъявлен иск об обращении взыскания, уведомляет об этом

соответствующее лицо или орган и предоставляет ему возможность участвовать в данном деле.

Лица, имеющие основанное на законе или договоре право пользования заложенным имуществом (например, арендаторы, наниматели, члены семьи собственника жилого помещения и другие лица) или вещное право на это имущество (сервитут, право пожизненного пользования и другие права), вправе участвовать в рассмотрении дела.

Принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем:

- 1) суммы, подлежащие уплате залогодержателю из стоимости заложенного имущества, за исключением сумм расходов по охране и реализации имущества, которые определяются по завершении его реализации. Для сумм, исчисляемых в процентном отношении, должны быть указаны сумма, на которую начисляются проценты, размер процентов и период, за который они подлежат начислению;
- 2) являющееся предметом ипотеки имущество, из стоимости которого удовлетворяются требования залогодержателя;
- 3) способ реализации имущества, на которое обращается взыскание. Как правило, имущество реализуется с публичных торгов, за исключением случаев, установленных законом;
- 4) начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации. Начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, а в случае спора - самим судом;
- 5) меры по обеспечению сохранности имущества до его реализации, если таковые необходимы;
- 6) особые условия проведения публичных торгов, если предметом ипотеки являются земельные участки, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

По заявлению залогодателя суд при наличии уважительных причин вправе в решении об обращении взыскания на заложенное имущество отсрочить его реализацию в случаях, когда:

- залогодателем является гражданин независимо от того, какое имущество заложено им по договору об ипотеке, при условии, что залог не связан с осуществлением этим гражданином предпринимательской деятельности;
- предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения.

Определяя срок, на который предоставляется отсрочка реализации заложенного имущества, суд учитывает, в том числе то, что сумма требований залогодержателя, подлежащих удовлетворению из стоимости заложенного имущества на момент истечения отсрочки, не должна превышать стоимость заложенного имущества по оценке, указанной в отчете независимого оценщика или решении суда на момент реализации такого имущества.

Отсрочка реализации заложенного имущества не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора, причитающихся кредитору процентов и неустойки.

Если должник в пределах предоставленного ему отсрочкой времени удовлетворит требования кредитора, обеспеченные ипотекой в том объеме, который они имеют к

моменту удовлетворения требования, суд по заявлению залогодателя отменяет решение об обращении взыскания.

В то же время закон содержит гарантии для залогодержателя. Так, отсрочка реализации заложенного имущества не допускается, если:

- она может повлечь существенное ухудшение финансового положения залогодержателя;
- в отношении залогодателя или залогодержателя возбуждено дело о признании его несостоятельным (банкротом).

Обращение взыскания на заложенное имущество в судебном порядке не допускается, если не соблюдены вышеуказанные условия - допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества.

Как указано выше, пока не доказано иное, предполагается, что нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества при условии, что одновременно соблюдены следующие условия:

- сумма неисполненного обязательства составляет менее пяти процентов от размера оценки предмета ипотеки по договору об ипотеке;
- период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее трех месяцев.

При этом отказ в обращении взыскания по данным основаниям не является основанием для прекращения ипотеки и препятствием для нового обращения в суд с иском об обращении взыскания на заложенное имущество, если при таком обращении будут устранены обстоятельства, послужившие основанием для отказа в обращении взыскания.

От этого следует, что судебный порядок рассмотрения вопроса взыскания имущество имеет приоритет

Внесудебный порядок обращения взыскания на предмет ипотеки возможно только в том случае, когда удовлетворение требований залогодержателя осуществляется за счет имущества, заложенного по договору об ипотеке, на основании нотариально удостоверенного соглашения между залогодержателем и залогодателем, заключенного после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки.

Соглашение об удовлетворении требований залогодержателя по последующему договору об ипотеке действительно, если оно заключено с участием залогодержателей по предшествующим договорам об ипотеке.

В теории, такой порядок позволял кредиторам обращать взыскание на предмет залога без обращения в суды. Тем не менее, на практике он широко не применялся и не будет применяться, отчасти потому, что существовали весьма ограниченные возможности достижения соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания до неисполнения обеспеченного обязательства в соответствии с Законом "Об ипотеке", и неопределенность по этому вопросу в законодательстве о залоге движимого имущества.

Стороны могут предусмотреть:

- 1) реализацию заложенного имущества с публичных торгов;
- 2) приобретение заложенного имущества залогодержателем для себя или третьих лиц с зачетом в счет покупной цены требований залогодержателя к должнику, обеспеченных ипотекой.

В указанном соглашении не может быть предусмотрено приобретение заложенного имущества залогодержателем, если предметом ипотеки является земельный участок.

В соглашении стороны должны указать:

- 1) название заложенного по договору об ипотеке имущества, за счет которого удовлетворяются требования залогодержателя, начальную продажную цену или порядок ее определения;
- 2) суммы, подлежащие уплате залогодержателю должником на основании обеспеченного ипотекой обязательства и договора об ипотеке, а если залогодателем является третье лицо, также и залогодателем;
- 3) способ реализации заложенного имущества либо условие о его приобретении залогодержателем;
- 4) известные сторонам на момент заключения соглашения предшествующие и последующие ипотеки данного имущества и имеющиеся в отношении этого имущества у третьих лиц вещные права и права пользования.

Соглашение может быть признано судом недействительным по иску стороны, чьи интересы нарушены условиями соглашения.

Удовлетворение требований залогодержателя в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 38 Закона РТ «Об ипотеке», не допускается, если:

- а) для ипотеки имущества требовалось согласие или разрешение другого лица или органа;
- б) предметом ипотеки является предприятие как имущественный комплекс;
- в) предметом ипотеки является имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества;
- г) предметом ипотеки является имущество, находящееся в общей собственности, и кто-либо из его собственников не дает согласия в письменной или иной установленной законом форме на удовлетворение требований залогодержателя во внесудебном порядке.

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

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.

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 о 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.

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.

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.

В соответствии со ст. 35 закона РТ «Об ипотеке» иск об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, предъявляется в соответствии с правилами подсудности и подведомственности дел, установленными процессуальным законодательством Республики Таджикистан. Данная норма имеет отсылочный характер, и поэтому в соответствии с ст. 30 Гражданско-процессуальным кодексом РТ иск предъявляется в суд по месту жительства ответчика. Иск к юридическому лицу предъявляется в суд по месту его нахождения, либо ст.31 - подсудность по выбору истца - иск к ответчику, место жительства которого неизвестно, либо не имеющему место жительства в Республике Таджикистан, может быть предъявлен также в суд по месту нахождения его имущества или по последнему известному месту его жительства в Республике Таджикистан, либо ст.32 ГПК РТ - исключительная подсудность, иск о правах на земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, другие объекты, прочно связанные с землей, а также об освобождении имущества от ареста предъявляется в суд по месту нахождения этих объектов или арестованного имущества.

Особо отмечаем, что закон РТ «Об ипотеке» не предусматривает ни отсрочки обращения взыскания, ни его условия. Поэтому вопрос отсрочки обращения взыскания на предмет ипотеки разрешается судом.

В судебном процессе можно заявить соответствующее ходатайство об отсрочке исполнения решения о взыскании и обращении взыскания на заложенное по ипотеке имущество. И суд, рассматривая все обстоятельства дела, выслушав мнение противоположной стороны, третьих лиц, удовлетворит или откажет в данном ходатайстве.

Суд имеет право по просьбе ответчика (залогодателя) в решении об обращении взыскания на заложенное имущество указать об отсрочке его продажи с публичных торгов на определенный срок. И хотя отсрочка не освобождает должника от возмещения

возросших за время отсрочки убытков кредитора и неустойки, эта мера, тем не менее, существенно повлияет на возможность Заемщика-залогодателя поправить свои дела.

Порядок определения начальной продажной цены заложенного имущества определяется по решению суда. Особо подчеркиваем, что в судебном разбирательстве истец предоставляет доказательства об оценке предмета ипотеки. В свою очередь другая сторона может заявить ходатайство о проведении новой оценки.

Расходы оценщика согласно действующему гражданско-процессуальному законодательству РТ, где обязанность доказывания лежит на стороне, ссылающейся на определенные обстоятельства, лягут на стороне приглашавшегося. Но в любом случае судебные исполнители будут выставлять на торги по той цене, которая указана в решении суда.

Законодателем установлен способ реализации заложенного имущества, на которое обращено взыскание. В соответствии со ст. 32 Закона РТ «Об ипотеке» имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с настоящим законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных этим Законом.

Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется законодательством Республики Таджикистан, если настоящим Законом не установлены иные правила.

Принимая решение об обращении взыскания на заложенное имущество, суд может с согласия залогодателя и залогодержателя установить в решении, что имущество подлежит реализации в порядке, реализаций заложенного имущества по соглашению сторон на аукционе (ст. 42 Закона). Такой же способ реализации заложенного имущества может быть предусмотрен залогодателем и залогодержателем в соглашении об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке.

Реализация заложенного имущества путем продажи на аукционе не допускается в случаях, когда взыскание на это имущество в соответствии с частью 2 статьи 38 Закон «Об ипотеке» не может быть обращено во внесудебном порядке.

Порядок продажи имущества, заложенного по договору об ипотеке, на аукционе определяется правилами статей 479-481 Гражданского кодекса Республики Таджикистан и названным Законом, а в том, что ими не предусмотрено, определяется соглашением об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке.

В случаях обращения взыскания на заложенное право аренды недвижимого имущества оно реализуется в соответствии с правилами Закона «Об ипотеке» с последующим оформлением уступки данного права.

Реализация (продажа) заложенного имущества, на которое обращено взыскание, производится путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном процессуальным законодательством, если законом или договором не установлен иной порядок.

Публичные торги по продаже заложенного имущества проводятся органами, на которые в соответствии с законодательством Республики Таджикистан возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено законом.

Публичные торги по продаже заложенного имущества проводятся по месту нахождения этого имущества.

Организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах не позднее, чем за месяц до их проведения в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом, с указанием даты, времени и места

проведения публичных торгов, характера продаваемого имущества и его начальной продажной цены.

Лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере, сроках и порядке, которые должны быть указаны в извещении о публичных торгах. Размер задатка не может превышать 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества.

Лицам, которые участвовали в публичных торгах, но не выиграли их, задаток возвращается немедленно по окончании публичных торгов.

Задаток также подлежит возврату, если публичные торги не состоялись.

Присутствие на публичных торгах по продаже заложенного имущества не участвующих в них лиц может быть ограничено только местными исполнительными органами государственной власти в целях поддержания общественного порядка.

На публичных торгах во всяком случае имеют право присутствовать лица, имеющие права пользования продаваемым имуществом или вещные права на это имущество, а также залогодержатели по последующим ипотекам.

Выигравшим публичные торги признается лицо, предложившее наиболее высокую цену за продаваемое имущество. Это лицо и организатор публичных торгов подписывают в день их проведения протокол о результатах публичных торгов. Уклонение кого-либо из них от подписания протокола влечет последствия, предусмотренные частью 5 статьи 480 Гражданского кодекса Республики Таджикистан.

Лицо, выигравшее публичные торги, должно в течение пяти дней после их окончания внести сумму, за которую им куплено заложенное имущество (покупную цену), за вычетом ранее внесенного задатка на счет, указанный организатором публичных торгов. При невнесении этой суммы задаток не возвращается.

Организатор публичных торгов заключает с лицом, выигравшим публичные торги, в течение пяти дней с момента внесения им покупной цены договор купли - продажи. Этот договор и протокол о результатах публичных торгов являются основанием для внесения необходимых записей в Единый государственный регистр недвижимого имущества и прав на него.

После реализации заложенного имущества (предмет ипотеки) сумма, вырученная от реализации имущества, заложенного по договору об ипотеке, после удержания из нее сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на это имущество и его реализацией, распределяется между заявившими свои требования к взысканию залогодержателями, другими кредиторами залогодателя и самим залогодателем.

Распределение проводится органом, осуществляющим исполнение судебных решений, а если взыскание на заложенное имущество было обращено во внесудебном порядке - нотариусом, удостоверившим соглашение о таком порядке взыскания, с соблюдением правил статьи 342 (Очередность погашения требований по денежному обязательству), части 1 статьи 359 и частей 5 и 6 статьи 379 (Если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, недостаточна для покрытия требования залогодержателя, он имеет право, при отсутствии иного указания в законе или договоре, получить недостающую сумму из прочего имущества должника, не пользуясь преимуществом, основанным на залоге. Если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, превышает размер обеспеченного залогом требования залогодержателя, разница возвращается залогодателю) Гражданского кодекса Республики Таджикистан, а также статьи 31 Закона «Об ипотеке» (удовлетворение требований залогодержателей по предшествующей и последующей ипотекам).

Если предмет ипотеки, на который обращается взыскание, является государственным имуществом, суммы, подлежащие перечислению залогодателю в порядке и очередности, определенным настоящей статьей, зачисляются в соответствующий бюджет.

Конституция Республики Таджикистан закрепляет гарантию каждого право на судебную защиту. Закономерно, что проигравшая сторона будет не доволен решениям соответствующих уполномоченных органов по обращению взыскания на предмет ипотеки. Поэтому, в связи с тем, что нормы Конституции имеют непосредственное действие и обладают высшую силу, то эти лица могут обращаться в суд.

Анализ действующего законодательства приводит к выводам о том, что закон содержит формальные гарантии для залогодателя – например, запрещен внесудебный порядок обращения взыскания на жилые помещения, принадлежащие физическим лицам; суду предоставлено право предоставления отсрочки в ряде случаев, в том числе в случае обращения взыскания на жилые помещения, принадлежащие гражданам. Однако эти гарантии носят чисто формальный характер.

С учетом детального обозначения в законе условий для обращения взыскания на заложенное имущество, вынесение судебного решения об обращении взыскания становится, скорее, обязанностью суда.

Вследствие этого, мы можем сделать вывод о том, что изменения в нормативные акты вносились в интересах залогодателей и незащищенной стороной при указанных обстоятельствах, конечно, является должник.

***ХИСАЙНОВ Муродали Давлатович**  
Начальник отдела правового обеспечения  
Государственного комитета по инвестициям  
и управлению государственным имуществом  
Республики Таджикистан*

**О том, как на практике рассматриваются и решаются случаи Задания в  
Республике Таджикистан**

**1. Вправе ли банк «L» или банк «M» подать заявление об обращении взыскания на предмет ипотеки?**

Банк «L» вправе подать заявление, если иное не предусмотрено в договоре.

А банк «M» не имеет права, поскольку по его требованию, обеспеченному ипотекой, не наступил срок исполнения, т.е. еще не просрочено исполнение обязательства по данному требованию, что является условием для обращения взыскания на предмет ипотеки, где предусмотрено статья 377 КГ Республики Таджикистан и статья 33 Закона Республики Таджикистан «Об ипотеке»

**2. В случае судебного порядка обращения взыскания в какой суд в плане территориальной подсудности подается заявление об обращении взыскания на предмет ипотеки?**

В случае судебного порядка обращения взыскания иски предъявляются в экономический суд по месту нахождения или месту жительства ответчика, поскольку стороны является юридическое лицо (ст.34 Кодекса РТ об экономическом судопроизводстве).

**3. Может ли банк «L» обратить взыскание на общее имущество АО «A», не реализуя его право ипотекодержателя?**

Требования залогодержателя (кредитора) удовлетворяются из стоимости заложенного недвижимого имущества по решению суда. Судебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество взыскание по требованиям залогодержателя обращается на имущество, заложенное по договору об ипотеке, по решению суда ст.34 Закон «Об ипотеке»

**4. Возможна ли передача Здания в собственность банка «L» без проведения торгов?**

Удовлетворение требований залогодержателя во внесудебном порядке не допускается, если для ипотеки имущества требовалось согласие или разрешение другого лица (ст.38 Закон РТ «Об ипотеке»), поскольку необходимо согласие банк «M».

**5. Каким способом продается Здание в процедуре торгов?**

Судебной исполнителей путем публичных торгов или аукциона (ч.1 ст.39 и ст. 42 Закона об ипотеке) .

При невозможности реализации путем публичных торгов или аукциона предмет ипотеки может быть реализован другим способом(ч.4 ст. 41 Закона об ипотеке) .

**6. Существует ли ограничение круга лиц, которые могут стать покупателем Здания? (Могут ли Банк «L», АО «А» или г-н «В» стать покупателем на торгах для реализации Здания?)**

Согласно ч. 3 ст. 54 Закона об исполнительном производстве, в торгах не могут принимать участие судебные исполнители и судьи, вынесшие решение по данному исполнительному производству, члены их семьи и близкие родственники, а также лицо, имущество которого выставлено на торги, т.е. АО «А» и г-н «В» не может стать покупателем. Остальные могут.

**7. При реализации права ипотечодержателя что будет с правами следующих лиц после продажи Здания?**

- **Право ипотечодержателя банка «М»**
- **Право арендатора «Р», арендующего один этаж в данном Здании.**

Право ипотечодержателя Банка «М» не прекращается, поскольку согласно ст. 382 ГК 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 ипотечодержателем не установлено иное. Если имущество залогодателя, являющееся предметом залога, перешел в порядке правопреемства к нескольким лицам, каждый из правопреемников (приобретателей имущества) несет вытекающие из залога последствия исполнения обеспеченного залогом обязательства соразмерно перешедшей к нему части указанного имущества. Однако если предмет залога неделим или по иным основаниям остается в общей собственности правопреемников, они становятся солидарными залогодателями.

Право арендатора «Р» арендующего один этаж сохраняется (ст. 638 ГК РФ «Сохранение договора имущественного найма в силе при изменении сторон»). Переход права собственности на сданное в наем имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора имущественного найма.

**8. Здание было продано за 60.000 ам. долл. Как распределяют полученную сумму?**

Сумма, вырученная от реализации имущества, заложенного по договору об ипотеке, после удержания из нее сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на это имущество и его реализацией, распределяется между заявившими свои требования к взысканию ипотечодержателями, другими кредиторами залогодателя и самим залогодателем (ст. 44 Закон РФ «Об ипотеке»), то есть в первую очередь удовлетворяется требование Банка «L», затем из остаточной суммы Банк «М» получает удовлетворение.

**9. Какие меры могут быть предприняты г-ном «В», если он считает, что задолженность АО «А» перед банком «L» погашена, и если он имеет возражения против обращения взыскания на предмет ипотеки?**

Г-ном «В» может подать возражение на исполнение, согласно ч.1 ст. 303 Кодекса об экономическом судопроизводстве.

**10. Какие меры могут быть предприняты против лиц, незаконно занимающих**

**Здание после его продажи?**

Покупатель вправе потребовать освобождения Здания. При этом можно использовать институт рассмотрение иска в общем порядке с вынесением решения.

- 11. У г-на «В» есть обычный кредитор «С», требование которого не обеспечено ипотекой. Вправе ли кредитор «С» обратиться с иском на Здание? Если это возможно, то как распределяется сумма, полученная в результате реализации Здания?**

Возможно, если будет остаточная сумма (ст.44 Закон об ипотеке). При этом в первую очередь удовлетворяются требования ипотекодержателей, т.е. обычный кредитор может получить удовлетворение только после удовлетворения требований Банков «L» и «M».

- 12. Можно ли обратиться с иском на Здание, если до этого в отношении «В» было подано заявление о признании его банкротом?**

При проведении процедур банкротства интересы всех кредиторов представляют собрание кредиторов и комитет кредиторов, образуемые в соответствии с настоящим Законом. С момента принятия судом к производству заявления о признании должника банкротом кредиторы не вправе обращаться к должнику в целях удовлетворения своих требований в индивидуальном порядке (ст. 11. Закона о несостоятельности (банкротстве)).

**ЯКУБОВ Абдурахмон Холдорович**

*Судья экономического суда*

*Хатлонской области*

*Республики Таджикистан*

**Примеры судебных дел, имеющих отношение к ситуации Задания,  
и моменты, оспоренные в таких делах**

По дополнительному заданию мною должны приведены примеры судебных дел об исполнении обязательства по возврату кредита и обращения взыскания на заложенное имущество.

В ходе изучения рассмотренных судебных дел со стороны нашего суда не были рассмотрены примеры в соответствии данного задания, но приводятся примеры из рассмотренных взаимосвязанных дел по договору ипотеки.

Со стороны экономического суда Хатлонской области Республики Таджикистана в период 2010 года было рассмотрено несколько гражданских дел по иску об обращении взыскания на предмет ипотеки.

ОАО «А» обратился в суд с иском к ответчику предпринимателю Т, о взыскании на сумму 20000 долларов США и 2470 сомони госпошлину и обращения взыскания на заложенное имущество.

ОАО обосновал свой иск к предпринимателю по тем основаниям, что по договору предприниматель брал 20000 долларов США в процентной ставке в размере 36% годовых в течение 12-месяцев и поставил в залог дом.

Несмотря на заключенный договор и по принятию обязательства предприниматель не смог исполнить свои обязательства перед залогодержателем.

Судом данный иск рассмотрен с участием сторон и иск был удовлетворен частично по тем основаниям, что ответчик до предъявления иска уплатил проценты и от основного сумма также восстановил частично. Кроме того взыскания в размере 2000 сомони госпошлин. И судом взыскание сумма иска было обращено на предмет ипотеки дом залогодателя.

Также судом был рассмотрен иск филиала ОАО «В» к ответчику дехканского хозяйства «С» о взыскании 107444 сомони с обращением о взыскании на заложенное имущество предмета ипотеки.

Филиал ОАО обосновал свой иск к дехканскому хозяйству «С» по тем основаниям, что по договору кредита ответчик брал 107444 сомони в процентной ставке в размере 22% годовых в течение 12-месяцев и в целях обеспечения возврата кредита подписал договор ипотеки, поставив в залог дом.

Несмотря на заключенный договор и принятие обязательства дехканское хозяйство «С» не смог исполнить свои обязательства перед залогодержателем.

Согласно ст. 330 ГКРТ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов.

В ходе судебных разбирательств неисполнение своих обязательств ответчик обосновал тем, что поскольку он является дехканским хозяйством для него этот год был неудачным, в связи с этим он не смог приобрести хороший урожай, поэтому не выполнил свои обязательства по выплате суммы кредита.

Затем предоставил доказательство о том, что он может от урожая нынешнего года свести взаиморасчеты свои долги перед банком, также просил суд взыскать сумму долга, нереализуя предмет ипотеки

Доводы ответчика в том, что он может от урожая нынешнего года свести взаиморасчёт с банком нереализуя предмет ипотеки суд не обратил во внимание, поскольку несмотря на заключенный договор и принятие обязательств ответчик не смог исполнить свои обязательства перед залогодержателем и не ответил письменному обращению банка о возврате суммы долга, что считается ненадлежащим исполнением обязательств со стороны ипотекадателя.

Суд посчитав выше указанные доводы пришёл к выводу о том , что нереализуя предмета ипотеки привлечёт к затруднению исполнения решения суда по взысканию суммы кредита.

Судом данный иск рассмотрен с участием сторон и был удовлетворен полностью и взыскан с дехканского хозяйство «С» в пользу филиала ОАО «В» в размере 107444 сомони и судом взыскание сумма иска было обращено на предмет ипотеки, то есть дом залогодателя.

Судом при рассмотрении данных категорий гражданских дел обращает внимания о законности договора есть места неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства о правильном сроки предъявления иска в суд. В случи необходимости суд привлечет к делу в качестве третьего лица заинтересованных лиц (ст 50 Кодекса РТ об экономическом судопроизводстве) .

**МАТМУРАТОВ Ихтияр Жалгасович**

*Судья Хозяйственного суда  
Республики Каракалпакстан  
и Высшего хозяйственного суда  
Республики Узбекистан*

### **Порядок обращения взыскания на предмет ипотеки в Республике Узбекистан.**

Институт обеспечения исполнения обязательств предназначен стимулировать должника к надлежащему исполнению своей обязанности (обязанностей) по основному обязательству, а в случае неисполнения им своей обязанности – служить средством удовлетворения интересов кредитора. Гражданское законодательство Республики Узбекистан содержит шесть наиболее часто используемых способов обеспечения исполнения обязательств – это нейстойка, залог, удержание имущества должника, поручительство, гарантия и задаток, каждому из которых посвящен отдельный параграф в Гражданском кодексе Республики Узбекистан.

Среди вышеперечисленных - залог является одним из наиболее надежных способов обеспечения обязательств. Институт залога имеет длительную историю развития. При этом, сущность залога всегда была одинакова, т.е. он был направлен на обеспечение обязательств, но его основные элементы менялись.

Для обеспечения исполнения должником обязательств залог применялся ещё в Древнем Вавилоне, Древней Греции и Древнем Риме. Залог применялся для защиты прав кредиторов. Институт залога предпочтителен кредитору тем, что у него будет реальная гарантия исполнения должником обязательств, выражающаяся в предмете залога.

Обеспеченные залогом требования кредитора не зависят от финансового и иного положения должника. В случае ухудшения финансового положения должника и невозможности выполнения своих обязательств перед кредитором, требования последнего удовлетворяются за счет заложенного имущества.

Одним из подвидов залога без передачи заложенного имущества является ипотека. Ипотека (от греч. *hypotheca*-залог, заклад) представляет собой залог недвижимости для обеспечения денежного требования кредитора-ипотекодержателя к должнику (ипотекодателю).

Ипотекодержатель имеет право получить удовлетворение своих требований к должнику, обеспеченные залогом, из стоимости заложенного имущества, что выражается в реализации предмета залога путем проведения публичных торгов и преимущественного получения удовлетворения своих требований из суммы реализации в счет обеспеченного залогом обязательств. Описанная процедура называется обращением взыскания на заложенное имущество.

Правовую основу обращения взыскания на заложенное имущество в настоящее время образуют :

- Гражданский кодекс Республики Узбекистан;
- Закон Республики Узбекистан «Об ипотеке» (04.10.2006 год);
- Закон Республики Узбекистан «Об исполнении судебных актов и актов иных органов», а также ряд положений определяющий порядок реализации объектов недвижимости на торгах.

Основаниями же удовлетворения требования кредиторов за счет заложенного

имущества является следующие:

- неисполнение или ненадлежащее исполнение обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной платой суммы долга полностью или в части, если иное не предусмотрено договором.
- если иное не предусмотрено договором, систематическое нарушение сроков внесения платежей, т.е. более трех раз в течении 12 месяцев.
- в случаях, предусмотренные статьями 23, 26 и 28 Закона РУз «Об ипотеке», ипотекодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, при не выполнении этого требования обращения взыскания на заложенное имущество.

Законодательство Республики Узбекистан определяет два порядка обращения взыскания первое судебный порядок и второе внесудебный порядок.

Первый и наиболее распространенные способ – это взыскание в судебном порядке. В законодательстве более конкретно регламентирован судебный порядок обращения взыскания. Также, судебный порядок наиболее полно обеспечивает защиту прав и интересов как кредитора –ипотекодержателя, так и должника, ипотекодателя.

Подсудность дел по обращению взыскания на предмет залога в соответствии с Гражданским процессуальным кодексом, если обе или одна из сторон физические лица – подведомственны судам по гражданским делам. Если стороны договора о залоге и основного обязательства юридические лица или индивидуальные предприниматели –подведомственны хозяйственным судам.

Второй способ – внесудебный порядок обращения взыскания на предмет ипотеки, который осуществляется на основании:

- 1) Обращение взыскания на основании договора об ипотеке (которое содержит возможность ипотекодержателя непосредственно обратиться взыскание на предмет ипотеки);
- 2) Нотариально удостоверенного соглашения между ипотекодателем и ипотекодержателем, заключенного после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки, предусматривающее обращение взыскания на предмет ипотеки без суда.

Кроме вышеуказанных способов, законодательство допускает рассмотрение вопроса обращения взыскания на заложенное имущество через третейский суд при наличии спора между сторонами и с их согласия на третейское разбирательство.

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

Законодательство также определяет, в каких случаях обращение взыскания осуществляется только по решению суда. Решение суда требуется, когда:

- 1) для ипотеки имущества требовалась согласие или разрешение другого лица или органа;
- 2) предметом ипотеки является, имущество, имеющее историческую, художественную или иную культурную ценность для общества;
- 3) ипотекодатель отсутствует и установить место его нахождения невозможно.

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

Реализация же предмета ипотеки осуществляется через публичные торги, а также аукцион, и порядок их проведения предусмотрено в статьях 41 и 44 Закона Республики Узбекистан «Об ипотеке».

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

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

Предложившее на торгах наиболее высокую цену за продаваемое имущество, лицо, признается выигравшим публичные торги. По результатам реализации предмета ипотеки в течении пяти дней с момента внесения покупной цены лицом выигравшим аукцион или публичный торг, организатор заключает с ним договор купли-продажи, приравняемый к нотариально удостоверенному договору. Этот договор и протокол о результатах аукциона или публичного торга являются основанием для внесения необходимых записей в государственный реестр залога здания (сооружения).

**НУРИДДИНОВА Шахноза Таировна**  
Главный юрисконсульт  
Юридического управления  
Государственного комитета по демонополизации  
и развитию конкуренции  
Республики Узбекистан

**Как на практике рассматриваются и решаются вопросы,  
указанные в Задании.**

На прошлом семинаре наши коллеги дали общее понятия законодательства об ипотеке, в частности о порядке обращения взыскания на предмет ипотеки своей страны. Теперь разрешите мне разъяснить, как на практике рассматривается и решается вопрос порядка обращения взыскания на предмет ипотеки, а именно случай приведенного Задания в правоприменительной практике нашей страны.

Когда срок исполнения обязательства по возврату кредита банка «L» наступил, но АО «А» не смог выплатить основную сумму кредита и начисленные проценты, в соответствии со ст.36 Закона «Об ипотеке» банк «L» вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества предусмотренных в статье 7 настоящего Закона требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если иное не предусмотрено договором.

Данный порядок также предусмотрен и в ч.3 ст.38 Закона РУз «Об Ипотеке».

В случаях предусмотренных ст. 282 ГК и статьями 23, 26 и 28 Закона «Об Ипотеке» банк «M» тоже имеет права подать заявления об обращении взыскания на предмет залога до наступления срока исполнения обязательств. На основании ст.32 Закона «Об ипотеке» в случае обращения взыскания на заложенное имущество по требованиям, обеспеченным предшествующей ипотекой, допускается одновременное обращение взыскания на это имущество и по требованиям, обеспеченным последующей ипотекой, срок предъявления которых к взысканию еще не наступил. То есть, с момента подачи заявления об обращении взыскания на предмет ипотеки со стороны банка «L» банк «M» тоже имеет право подавать заявление такого рода.

В соответствии со ст.27 ХПК иски предъявляются в хозяйственный суд по месту нахождения ответчика. Ч.2 и 4 ст.28 ХПК содержит подсудность по выбору истца, где иски к ответчику, местонахождение которого неизвестно, могут быть предъявлены в хозяйственный суд по месту нахождения его имущества или по его последнему известному месту нахождения в Республике Узбекистан.

Физические и юридические лица вправе отказаться от реализации своих гражданских прав (ст.9 ГК). Отказ банка «L» от реализации прав обращения взыскания на предмет ипотеки вполне возможно, в этом случае залог прекращается, а ипотекодержатель, т.е. банк «L» или банк «M» станут обычными кредиторами АО «А».

В таком случае, банк «L» или «M» как и другие обычные кредиторы должника АО «А» имеют право требовать удовлетворение долгов за счет других ликвидных имуществ или денежных средств АО «А» в установленном порядке. установленном порядке.

В соответствии с ч.1 ст.48 ГК юридическое лицо отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Согласно ч.8 ст.281 ГК, если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, недостаточна для покрытия требования Банка

«L», он имеет право, при отсутствии иного указания в законе или договоре, получить недостающую сумму из прочего имущества АО «А», не пользуясь преимуществом, основанным на залоге.

Следует иметь в виду, что требование кредитора к залогодателю, не являющемуся должником по основному договору, ограничивается суммой, вырученной от реализации предмета залога. (Постановление совместного Пленума Верховного суда Республики Узбекистан и Высшего Хозяйственного суда).

Передача Здания АО «А» в собственность банка «L» без проведения торгов невозможно, так как действующее законодательство не предусматривает передачи предмета ипотеки в собственность без проведения торгов. Реализация заложенного имущества, на которое обращено взыскание, производится путем продажи с публичных торгов (ст.281 ГК и ст.40 Закона об ипотеке).

В случае объявления повторных публичных торгов несостоявшимися, ипотекодатель вправе приобрести (оставить за собой) заложенное имущество по цене не более чем на 25% ниже его начальной продажной цены на первых публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой имущества.

При разрешении споров следует учитывать, что в случае неисполнения должником обязательства, обеспеченного залогом, залогодатель имеет право преимущественно перед другими кредиторами получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (ст.ст.264, 280 ГК).

Действующее законодательство не предусматривает возможность передачи имущества, являющегося предметом залога, в собственность залогодателя. Всекие соглашения, предусматривающие такую передачу, являются ничтожными, за исключением тех, которые могут быть квалифицированы как отступное или новация обеспеченного залогом обязательства (ст.ст.342, 347 ГК).

Имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с законом «Об ипотеке», реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Законом.

Суд, принимая решение об обращении взыскания на заложенное имущество, может с согласия ипотекодателя и ипотекодателя определить, что заложенное имущество подлежит реализации путем продажи на аукционе. (ст.40 Закона об ипотеке и ст.281 ГК). Порядок продажи имущества определяется в соответствии с ГК и Законом об ипотеке, если иное не предусмотрено ими в договоре об ипотеке или нотариально удостоверенным соглашением ипотекодателя с ипотекодателем.

Банк «L», АО «А» и г-н «B» вправе стать покупателями Здания на торгах. Законодательство Республики Узбекистан не ограничивает круг лиц при реализации заложенного имущества.

Торги могут быть открытым, когда предложение организатора торга принять участие в торге обращено ко всем желающим путем объявления в печати и иных средствах массовой информации, или закрытым, когда предложение принять участие в торге направляется определенному кругу.

Право банка «M» как ипотекодателя прекращается, банк «M» имеет право удовлетворить свои требования как последующий ипотекодатель от реализации заложенного имущества, в установленном порядке (ст.32 и 50 Закона об ипотеке).

При переходе права собственности на арендованное имущество или прав, перечисленных в законодательстве Республики Узбекистан о собственности, от

арендодателя к другому лицу заключенный ранее договор сохраняет силу и в отношении нового собственника, если законодательством Республики Узбекистан не предусмотрено иное (ст.16 Закона об Аренде).

Сумма, вырученная от реализации имущества, заложенного по договору об ипотеке, после удержания из нее сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на это имущество и его реализацией, распределяется между заявившими свои требования к взысканию ипотекодержателями, другими кредиторами ипотекодателя и самим ипотекодателем (ст. 50 Закона об ипотеке).

В случае обращения ипотекодержателем взыскания на заложенное имущество по основаниям, предусмотренным договором об ипотеке или законом, все права аренды и иные права пользования этим имуществом, предоставленные ипотекодателем третьим лицам без согласия ипотекодержателя после заключения договора об ипотеке, прекращаются с момента вступления в законную силу решения суда об обращении взыскания на имущество, а если требования ипотекодержателя удовлетворяются без обращения в суд - с момента нотариального удостоверения соглашения между ипотекодателем и ипотекодержателем об обращении взыскания на имущество, либо на условиях, определенных в договоре об ипотеке.

Сумма полученная от реализации распределяется согласно ст.50 Закона об ипотеке в первую очередь после на покрытие издержек и расходов на проведение публичных торгов или аукциона; удовлетворяются требования Банка «L», затем требование Банка «M», оставшаяся сумма распределяется между другими кредиторами АО «A» в соответствии с законом, если нет других кредиторов, остается у ипотекодателя.

Г-н «B» имеет право, как собственник, обжаловать исполнения взыскания на предмет ипотеки. А также вправе прекратить обращение взыскания на заложенное имущество, удовлетворив все обеспеченные ипотекой требования ипотекодержателя, в объеме, какой эти требования имеют к моменту уплаты соответствующих сумм. Это право может быть осуществлено в любое время до момента продажи заложенного имущества или приобретения права на это имущество в установленном порядке ипотекодержателем.

Лицо, требующее прекращения обращения взыскания на заложенное имущество или его реализации, обязано возместить ипотекодержателю расходы, понесенные в связи с обращением взыскания на это имущество и его реализацией (ст.49 Закона об ипотеке).

Кроме того, при грубом нарушении залогодержателем обязанностей, указанных в ч.1 ст. 274 ГК, создающем угрозу утраты или повреждения заложенного имущества, ипотекодатель, то есть г-н «B» вправе потребовать досрочного прекращения залога.

В вышеуказанных случаях, г-н «B», как ипотекодатель, имеет право обратиться в суд с иском о прекращении договора ипотеки (ст. 283 ГК, ст. 66 Закона об ипотеке).

В случае отказа ипотекодателя передать покупателю недвижимое имущество, приобретенное им на публичных торгах или аукционе, включая отказ освободить жилое помещение, покупатель вправе обратиться в суд по месту нахождения имущества (ст.52 Закона об ипотеке).

Согласно ст.228 ГК собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения (виндикация).

По инициативе кредитора по необеспеченному ипотекой требованию принудительная взыскания возможно, если будет остаточная сумма (ст. 50 Закона об ипотеке). При этом требования кредитора «C» удовлетворяется после удовлетворения требования Банков «L» и «M».

Если хозяйственным судом принято к производству заявление о признании должника банкротом кредиторы не вправе обращаться к должнику с целью удовлетворения своих требований в индивидуальном порядке (ст.10 Закона о банкротстве).

Ст.133 того же Закона определяет, что залогодержатели пользуются преимуществом перед прочими кредиторами при удовлетворении своих требований. Удовлетворение требований кредиторов, обеспеченных залогом, производится за счет средств, поступивших после продажи заложенного имущества (предмета залога) должника. Остаток этих средств предназначается для удовлетворения кредиторов в очередности, установленной ст. 134 Закона о банкротстве.

Если сумма, поступившая от продажи заложенного имущества (предмета залога), оказалась недостаточной для полного удовлетворения требований кредиторов, обеспеченных залогом, то оставшаяся часть требований должна удовлетворяться в очередности, установленной ст.134 Закона, т.е. в третью очередь.

В случае, если предметом залога является все имущество должника и сумма, поступившая от продажи заложенного имущества (предмета залога), оказалась меньше или равной сумме требований кредиторов, обеспеченных залогом, то погашение требований кредиторов, обеспеченных залогом, производится после погашения расходов и удовлетворения требований, предусмотренных ч.1 ст.134 Закона, и требований по платежным документам, предусматривающим выдачу денежных средств на выплату заработной платы.

**РАХИМОВ Акмал Хашимович**  
*Судья хозяйственного суда Ферганской области  
и Высшего хозяйственного суда  
Республики Узбекистан*

**Примеры судебных дел, имеющих отношение к ситуации Задания,  
и моменты, оспоренные в таких делах**

Институт ипотеки ввиду различных экономических и правовых препятствий до ближайших времен в нашей республике не имел значительного распространения, поэтому он регулируется относительно небольшим количеством нормативно правовых актов.

В первую очередь, к ним относится Закон 2006 года «Об ипотеке». Общие нормы о залоге, не нашедшие места в указанном законе, принимаются по соответствующим статьям Гражданского кодекса Республики Узбекистан.

Таким образом, Гражданский кодекс Республики Узбекистан и закон «Об ипотеке» регулируют отношений, возникающих при применении залога недвижимого имущества.

Кроме того, в целях обеспечения единообразного применения судами норм гражданского законодательства об обеспечении исполнения обязательств при рассмотрении судами споров, вытекающих из кредитных договоров, на совместном Пленуме Верховного суда и Высшего хозяйственного суда Республики Узбекистан было принято постановление «О некоторых вопросах применения норм гражданского законодательства об обеспечении исполнения обязательств, вытекающих из кредитных договоров» от 22.12.2006 года за №13/150.

Судьи при решение споров в области ипотеки должны руководствоваться Гражданским кодексом, Хозяйственным процессуальным кодексом, законами «О залоге», «Об ипотеке», «О договорно правовой базе деятельности хозяйствующих субъектов» Республики Узбекистан и Постановлением Пленума Верховного суда и Пленума Высшего хозяйственного суда Республики Узбекистан от 22.12.2006 года за №13/150.

В соответствии с данной мне темой приведу несколько примеров из судебных дел, имеющих отношение порученной теме, отношения, оспоренные по этим делам.

**Несооблюдение ипотекодателем обязанности предусмотренной статье 11 закона «Об ипотеке», на основании которой при заключении договора об ипотеке ипотекодатель обязан в письменной форме предупредить ипотекодержателя обо всех известных ему к моменту государственной регистрации ипотеки правах третьих лиц на предмет ипотеки, может служить основанием признания недействительным договора ипотеки.**

Например:

АК «А» банк обратился в хозяйственный суд с иском к ответчикам ООО «В» и АК «С» банк о признании недействительным ипотечного договора от 29.05.2009 года.

Из документов предъявленных истцом, выяснилось, что АК «А» банк на основании кредитного договора от 2005 года, выделил кредит на сумму 20 000 000 сумов частной фирме «D». В качестве залога по обеспечению обязательство должника ч/ф «D» вытекающие из кредитного договора, было принято по ипотечному договору здание и сооружения ООО «В».

Данные здание и сооружение были выставлены вторично в качестве залога на основании ипотечного договора от 29.05.2009 года по обеспечению обязательств ООО «В», вытекающих из кредитного договора перед АК «С» банк.

По материалам дела позиция сторон такова:

Позиция истца (первый ипотекодержатель):

- Ипотечный договор, заключённый ответчиками от 29.05.2010 года о выставлении на ипотеку зданий и сооружений ООО «В» ущемляет право истца, то есть предшествующего ипотекодержателя. Ответчик не уведомил предшествующего ипотекодержателя о намерении заключить последующий договор ипотеки и не получил его письменное разрешения.

Позиция первого ответчика (ипотекодателя):

- ООО «В» возражает против обращения взыскания на предмет ипотеки по предшествующим договорам ипотеки, так как он считает, что задолженность должника ч/ф «D» погашена перед банком «А». По этому он имеет право заключить договор об ипотеке в последующим порядке.

Позиция второго ответчика (второй ипотекодержатель):

- АК «С» банк не уведомлен о предшествующей ипотеке заложенного имущество, так как в справке отдела кадастра по недвижимости не указано о наложении ареста на здания и сооружения ипотекодателя. Неуведомление со стороны ипотекодателя и регистрирующего органа о предшествующий ипотеке, не влечет за собой недействительности последующей ипотеки.

Решение суда:

На основании части 1 статьей 30 закона Республики Узбекистан «Об ипотеке», ипотекодатель обязан сообщать каждому последующему ипотекодержателю до заключения с ним последующего договора об ипотеке сведения обо всех уже существующих ипотеках данного имущества.

В 29 статье закона «Об ипотеке» указано: - «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. 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».

Согласно условиям предшествующего договора ипотеке от 2005 года, последующая ипотека запрещена.

Но ответчик, то есть ипотекодатель ООО «В», не соблюдая условие договора ипотеки от 2005 года, заключил с АК «С» банком последующий договор ипотеки и не уведомил АК «С» банк о правах АК «А» банка, вытекающих из предшествующего договора ипотеки, которым было обеспечено обязательство должника «D» по кредитному договору.

Кроме того, ипотекодатель ООО «В» не доказал суду свои доводы по поводу погашение задолженности должника ч/ф «D» перед АК «А» банком.

Суд, выслушав доводы истца и ответчиков, изучив материалы дела решил удовлетворить исковые требования истца полностью и признал последующую ипотеку ничтожной.

**В законодательных актах, регулирующих ипотечные отношения четко указаны способ и порядок реализации предмета ипотеки, закон не предусматривает право кредитора на получения заложенного имущество без проведения торгов в собственность.**

Например:

АК «Е» банк обратился в хозяйственный суд с требованием о взыскании с заемщика ООО «F» 30 000 000 сум основного долга путем обращения взыскания на заложенное имущество.

Решением хозяйственного суда искивые требования АК «Е» банк удовлетворены полностью.

После вступление в силу решение суда истец и ответчик обратились в суд с заявлением об утверждении мирового соглашения.

Согласно условиям мирового соглашения ответчик обязался передать в собственность истца предмет ипотеки, то есть здание головного офиса, без проведения торгов.

Позиция сторон (истца и ответчика):

- Согласно ст. 40 ХПК РУз. истец АК «Е» банк и ответчик ООО «F» могут окончить дело мировым соглашением в любой инстанции. Так как ответчик ООО «F» является собственником, он имеет право передать здание в собственность истца. Суд обязан утвердить мировое соглашение и прекратить дело согласно ст. 86 ХПК Р.Уз.

Решение суда:

На основании ст. 283 Гражданского Кодекса, ст. 28 закона «О залоге», ст. 40-43 закона «Об ипотеке» и ст. 56 закона «Об исполнении судебных актов и актов иных органов» реализация заложенного имущества, на которое обращено взыскание, производится путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном законодательством. Заложенное имущество продается лицу, предложившему на торгах наивысшую цену.

При объявлении торгов несостоявшимися залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные залогом.

В этом случае, суд считает что со стороны истца и ответчика при составлении мирового соглашения несооблюдена требование закона, так как, предмет ипотеки не выставлен на торг в установленном законном порядке.

Гражданский кодекс и закон «Об ипотеке» конкретно определяют способ реализации заложенного имущества, поэтому истец АК «Е» банк без проведения торгов не имеет право получить в собственность здание.

На основании вышеизложенного судом было вынесено определение об отказе в удовлетворении заявления сторон о утверждении мирового соглашения.

**Недействительность основного обязательства влечет недействительность обеспечивающего его обязательства.**

Например:

Кредитный союз «G» обратился в суд с иском к заемщику ОАО «H» и ипотекодателю ООО «I» о взыскании 13 200 долларов США, путем обращения взыскания на предмет ипотеки.

В ходе рассмотрения дела ипотекодателем ООО «I» заявлен встречной иск, о

признание договора ипотеки ничтожным.

Как усматривается из материалов дела, 25 декабря 2008 года между кредитным союзом «G» и ОАО «Н» заключен договор займа, в соответствии с которым истцом выдан заем в размере 12 000 долларов США сроком на 6 месяцев, под процентную ставку 36% годовых.

В обеспечение исполнения обязательств по возврату кредитных средств 26 декабря 2008 года между истцом и ООО «I» заключен договор ипотеки, в соответствии с которым ООО «I» передано истцу в залог недвижимое имущество, оцененное сторонами на сумму 15 000 долларов США.

По материалам дела позиция сторон такова:

Позиция истца:

- Согласно ипотечному договору ипотекодатель ООО «I» обязался обеспечить обязательства должника ОАО «Н», вытекающие из договора займа. Так как обязательство должника не исполнено, кредитный союз имеет право удовлетворить требование путем обращения взыскания на предмет ипотеки.

Должник не участвовал в судебном заседании.

Позиция ответчика (ипотекодателя)

- Так как недействительность договора займа заключенного между кредитным союзом «G» и ОАО «Н» подтверждена решением гражданского суда, то ипотечный договор вытекающий из договора займа, тоже ничтожен.

Решение суда:

В ходе рассмотрения дела судом установлено, что договор займа был подделан бывшими руководителями кредитного союза «G» в целях присвоения, данный факт доказывается приговором суда.

Кроме того, договор займа от 25.12.2008 года признан недействительным решением гражданского суда по иску руководителя должника ОАО «Н».

Согласно ст. 116 Гражданского кодекса сделка, содержание которой не соответствует требованиям законодательства, ничтожна.

Часть вторая статьи 114 Гражданского кодекса предусматривает, что недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью.

Согласно ст. 259 Гражданского кодекса недействительность основного обязательства влечет недействительность обеспечивающего его обязательства, в связи с чем, заключенный между сторонами в обеспечение исполнения обязательств по договору займа договор ипотеки является недействительным.

Таким образом, судом было принято решения об отказе искового заявления кредитного союза «G» и удовлетворения встречного иска ипотекодателя ООО «I» в полном объеме.

**Залог прекращается с полным прекращением обеспеченного залогом обязательства.**

Например:

8 октября 2005 года между АК «J» банком и ЧПКФ «K» заключен кредитный договор, в соответствии с которым банком выдан кредит в размере 120 000 долларов США сроком на 5 лет и 6 месяцев условием погашения после окончания льготного периода сроком в 12 месяцев, под процентную ставку АБР+2,6% годовых.

В обеспечение исполнения обязательств по возврату кредитных средств 21 ноября 2005 года между банком и заемщиком заключен договор ипотеки №145, в соответствии с

которым заемщиком передано банку в залог недвижимое имущество, оцененное сторонами на сумму 60 000 долларов США. Также между банком и ч/ф «L» заключен договор ипотеки от 21 ноября 2005 года, в соответствии с которым фирмой «L» передано банку в залог недвижимое имущество, оцененное сторонами на сумму 70 000 долларов США.

В связи с тем, что должником обязательства по возврату кредитных средств не были выполнены надлежащим образом, АК «J» банк обратился в хозяйственный суд с требованием о взыскании с заемщика и ч/ф «L» 60000 долларов США остаточного долга путем обращения взыскания на заложенное имущество.

В ходе судебного разбирательства ипотекодателем ч/ф «L» заявлено встречное исковое заявление о прекращении договора ипотеки.

По материалам дела позиция сторон такова:

Позиция истца:

- Со стороны должника было нарушено условие договора по погашению долга в установленные сроки. Согласно пункту 5 кредитного договора в случае нарушения должником срока оплаты основного долга по кредиту, кредитор имеет право обращать взыскание на предмет ипотеки. Поэтому следует обратиться взыскание на предмет ипотеки по обоим ипотечным договорам.

Должник не участвовал в судебном заседании.

Позиция ответчика (ипотекодателя)

- Так как, должником погашена половина долга, то имеет смысл прекращения ипотеки по вторичному договору. По этому встречный иск фирмы следует удовлетворить.

Решение суда:

На основании ст. 283 Гражданского кодекса залог прекращается с прекращением обеспеченного залогом обязательств.

Согласно статьей 49 закона «Об ипотеке» должник по обеспеченному ипотекой обязательству и ипотекодатель, являющийся третьим лицом (вещным поручителем), вправе прекратить обращение взыскания на заложенное имущество, удовлетворив все обеспеченные ипотекой требования ипотекодержателя, в объеме, какой эти требования имеют к моменту уплаты соответствующих сумм. Это право может быть осуществлено в любое время до момента продажи заложенного имущества или приобретения права на это имущество в установленном порядке ипотекодержателем.

Лицо, требующее прекращения обращения взыскания на заложенное имущество или его реализации, обязано возместить ипотекодержателю расходы, понесенные в связи с обращением взыскания на это имущество и его реализацией»

Требованиями вышеизложенных законов ипотека прекращается только по удовлетворению требования обеспеченною договором ипотеки.

Исходя из материалов дела, следует отметить, что требование обеспеченное договорами ипотеки неудовлетворено в полном объеме.

На основании вышеизложенных аргументов суд принял решение о удовлетворении исковых требований истца АК «J» банк, и оставлении встречного иска ч/ф «L» без удовлетворения.

## **Порядок обращения взыскания на предмет ипотеки в Японии**

### **1. Обращение взыскания на предмет ипотеки (осуществление права ипотекодержателя)**

Ипотекодержатель имеет право получить удовлетворение своего требования за счет недвижимого имущества, предоставленного должником или третьим лицом в залог, преимущественно перед другими кредиторами. (ч.1 ст.369 ГК, эффект залога, обеспечивающий преимущественное удовлетворение)

Для преимущественного удовлетворения требования ипотекодержателя, как правило, обращается взыскание на предмет ипотеки в порядке, предусмотренном Гражданским исполнительным кодексом.

Порядок обращения взыскания на предмет ипотеки (ст.180)

- 1) Проведение торгов по реализации заложенной недвижимости (продажа предмета ипотеки с торгов)
- 2) Обращение взыскания на доходы, получаемые от заложенной недвижимости (направление доходов, получаемые от недвижимости, на погашение обязательств, обеспеченных ипотекой)

### **2. Основания обращения взыскания на предмет ипотеки**

#### (1) Основания

Наличие ипотеки и обеспеченного ей обязательства

Просрочка исполнения обеспеченного ипотекой обязательства

#### (2) Требования к формальностям

При подаче заявления о проведении торгов нужно представить документ, подтверждающий наличие ипотечного правоотношения. (Обычно в качестве такого документа представляют «справку о содержании регистрационных записей» по недвижимости, на которой установлена ипотека. )

### **3. Порядок проведения торгов**

#### (1) Заявление о проведении торгов

В качестве исполнительного суда выступает суд по месту нахождения недвижимого имущества (ст.44 )

#### (2) Определение о начале процедуры торгов

Исполнительный суд в определении о начале процедуры торгов объявляет о наложении ареста на недвижимость в пользу кредитора (ч.1 ст.45)

Правовые последствия наложение ареста на недвижимость возникают с момента направления должнику «определения о начале процедуры торгов» или с момента внесения в реестр записи о наложении ареста на недвижимость. (ч.1 ст.46)

При вынесении судом определения о начале процедуры торгов секретарь суда направляет в регистрирующий орган заявление о внесении записи о наложении ареста на недвижимость. (ч.1 ст.48)

#### (3) Подготовка к реализации предмета ипотеки

Заявление требований для получения удовлетворения (ст.51)

Кредиторы, которые вправе заявить свои требования:

- Кредиторы, имеющие оригинал «исполнительного долгового документа» (документа, официально подтверждающего наличие обязательств к

- исполнению и имеющего исполнительную силу);
- Кредитор, наложивший предварительный арест и зарегистрированный после регистрации наложения ареста на имущество должника
  - Кредиторы, доказавшие надлежащим образом наличие общего права на преимущественное удовлетворение

#### Уведомление кредиторов, которые должны заявить свои требования (ч.2 ст.49)

Кредиторы, которых уведомляют об этом:

- Кредитор, наложивший предварительный арест и зарегистрированный до регистрации наложения ареста на имущество должника.
- Кредиторы с правом преимущественного удовлетворения, залогодержатели и ипотекодержатели, зарегистрированные до регистрации наложения ареста на имущество должника.
- Лицо, предварительно зарегистрировавшее право собственности на имущество (ч.1 ст.17 Закона о договоре залога с использованием института предварительной регистрации)
- Государственные ведомства и организации местного самоуправления, курирующие вопросы налогов и пр. сборов.

#### Проверка текущего состояния недвижимости (ч.1 ст.57)

Исполнительный суд должен приказать исполнителю проверить текущее состояние недвижимости, в том числе ее физическое состояние, отношения по владению и т.д.

#### Проведение оценки (ст.58)

Исполнительный суд должен назначить оценщика и поручить ему провести оценку недвижимого имущества.

Оценщик должен незамедлительно провести оценку недвижимости, учитывая надлежащим образом такие ценообразующие факторы, как рыночная стоимость подобного рода недвижимости, находящей в близлежащих районах от местонахождения предмета оценки, получаемые от нее доходы, ее себестоимость и т.д.. При этом оценщик должен иметь в виду, что он проводит оценку для реализации недвижимости на торгах.

#### Определение целевой продажной стоимости (ст.60)

Исполнительный суд должен определить стоимость недвижимости, которая будет служить ориентиром при ее реализации (целевую продажную стоимость), на основе оценки, проведенной оценщиком.

Покупная стоимость недвижимости должна составить не менее «минимальной покупной стоимости» (= 80% от «целевой продажной стоимости»).

#### Запрет исполнения, не порождающего достаточную выручку (ст.63)

Исполнительный суд должен отменить процедуру торгов в случае, когда «минимальная покупная цена» не достигает общей суммы предполагаемых «исполнительных расходов, являющихся административными расходами» и предполагаемых «требований, подлежащих преимущественному удовлетворению перед требованиями кредитора, наложившего арест» (т.е. при отсутствии вероятности удовлетворения требования кредитора, наложившего арест, за счет выручки от торгов), если кредитор, наложивший арест, не выполняет установленную процедуру.

#### Составление описи имущества, хранение ее копии в исполнительном суде (ст.62)

(4) Реализация недвижимости

Реализация предмета ипотеки осуществляется путем проведения тендера или аукциона (ч.2 ст.64)

В случае, когда не состоялась законная продажа путем тендера или аукциона, можно продать предмет ипотеки другим способом. (ст.41 Положений об исполнительном производстве)

Должник не вправе выступать в качестве покупателя предмета ипотеки. (ст.68)

Исполнительный суд вправе приостановить процедуру торгов после 3-кратных попыток реализации путем тендера или аукциона и при отсутствии вероятности продажи с дальнейших повторных торгов.

В случае, когда кредитор, наложивший арест, не заявляет о проведении повторных торгов в течение 3 месяцев со дня получения уведомления о приостановлении процедуры, исполнительный суд вправе отменить процедуру торгов. (ст.68-3)

(5) Определение о разрешении продажи, внесение покупной стоимости

Покупатель приобретает недвижимость с момента внесения покупной стоимости. (ст.79)

Прекращение прав в связи с реализацией предмета ипотеки (ст.59)

Залог

После реализации недвижимости прекращаются:

- право на преимущественное удовлетворения в силу закона
- заклад с условием неиспользования недвижимости и непривлечения доходов от нее
- ипотека

После реализации недвижимости сохраняют силу в отношении приобретателя:

- заклад первой очереди, установленный без условия неиспользования недвижимости и непривлечения доходов от нее
- право удержания

узуфрукт (право пользования чужим имуществом, привлечения доходов от нее; арендное право, сервитут, суперфиций и т.д.)

Узуфрукт, не имеющий силу в отношении вышеперечисленных видов залога, подлежащих прекращению, и в отношении кредитора, наложившего ареста, теряет силу. То есть если узуфрукт не удовлетворяет условия для возникновения юридической силы в отношении третьих лиц на момент установления залога первой очереди из вышеперечисленных залогов, подлежащих к прекращению, то он теряет силу в случае реализации ипотеки.

При внесении покупателем покупной цены секретарь суда заявляет в регистрирующий орган о внесении записей о переходе покупателю права собственности на недвижимость и прекращении залога и т.д. (ч.1 ст.82)

(6) Распределение выручки

Очередность распределения

- 1) Исполнительные расходы, являющиеся административными расходами

- 2) Требования, обеспеченные ипотекой, зарегистрированной раньше срока уплаты налогов и пр. сборов. (ст.16 Закона о сборе государственных налогов)
- 3) Государственные (муниципальные) налоги и сборы (ст.8 Закона о сборе государственных налогов)
- 4) Требования, обеспеченные ипотекой, зарегистрированной после срока уплаты налогов и сборов. (ст.16 Закона о сборе государственных налогов)
- 5) Прочие требования  
В случае наличия нескольких ипотекодержателей в отношении одного и того же недвижимого имущества очередность среди них определяется исходя из даты регистрации. (ст.373 ГК)

### **3. Отсрочка освобождения проданной недвижимости**

Арендатору недвижимости, использующий проданную недвижимость или получающий от нее доходы еще до возбуждения процедуры торгов, предоставляется отсрочка ее освобождения на 6 месяцев с момента ее реализации с торгов. (ст.395 ГК)

### **4. Меры против лиц, которые незаконно занимают проданную недвижимость**

- (1) Обеспечительные меры, предусмотренные Гражданским исполнительным кодексом
  - Меры для обеспечения продажи имущества (ст.55)
  - Меры в пользу участника торгов, предложившего наивысшую цену, или покупателя имущества (ст.68-2)
  - Обеспечительные меры, предпринимаемые до вынесения определения о начале процедуры торгов для реализации заложенного недвижимого имущества (ст.187)
- (2) Институт “приказ об освобождении недвижимости” (ст.83)

(Справочные данные судебной статистики)

- Динамика количества вновь принятых к производству дел (проведение торгов в порядке обращения взыскания на предмет залога (недвижимость))
  - 1994 г. 49907
  - 1999 г. 63963
  - 2004 г. 63480
  - 2009 г. 62832
- Количество завершенных дел (проведение торгов в порядке обращения взыскания на предмет залога (недвижимость и т.д.) за 2009 фин.г.)

Разбивка по срокам рассмотрения		Разбивка по результатам	
Общее кол-во	64254	Общее кол-во	64254
до 1 мес.	586	Завершение	45502
до 2 мес.	1552	Проведение распределения в рамках другого дела	642
до 3 мес.	1986	Отклонение	202
до 6 мес.	7296	Отмена	2864
до 1 года	38438	Снятие иска	14656
до 2 лет	12978	Прочее	532
до 3 лет	1078		
до 4 лет	222		
до 5 лет	58		
более 5 лет	60		

## **Вопросы и ответы по обращению взыскания на предмет ипотеки в Японии**

(Здесь с некоторым дополнением обобщены вопросы, заданные во время лекции 9 декабря 2010 г. в рамках Семинара (см. резюме лекции «Порядок обращения взыскания на предмет ипотеки в Японии»), и ответы на них.)

(Общие вопросы и термины)

### **Вопрос 1 Что такое «исполнительный суд»?**

**Ответ:** В Японии так называют обычные региональные суды, в производстве которых находятся дела о возбуждении исполнительного производства. Это не то, что существуют отдельные суды, специализирующиеся в исполнительном производстве. В больших городах, как Токио и Осака, в региональных судах есть департамент по исполнительному производству. А в маленьких региональных судах один судья рассматривает дела разных категорий, в связи с чем такой судья тоже может функционировать как «исполнительный суд».

### **Вопрос 2 Что такое «исполнительного долгового документа»?**

**Ответ:** Это документ, служащий основанием для возбуждения принудительного исполнения. Таковыми могут быть вступившее в силу решение суда, акт о примирении в исковом процессе, акт о медиации и т.д. (ст.22 Гражданско-исполнительного кодекса (далее ГИК)). При принудительном исполнении в общем порядке необходимо иметь исполнительный долговой документ в качестве основания для возбуждения производства.

Однако в случае обращения взыскания на предмет ипотеки для удовлетворения требований ипотекодержателя не нужен исполнительный долговой документ (ст.181 ГИК). Считается, что в случае обращения взыскания на предмет ипотеки нет необходимости предъявить иск или пройти медиацию, поскольку ипотека должна быть зарегистрирована в реестре, и при ее регистрации обязательно проверяют наличие долгового документа, намерение ипотекодателя и его личность. А если ипотекодатель возражает на обращение взыскания, например, на том основании, что им уже исполнено обеспеченное ипотекой обязательство, он вправе подать «возражение на исполнение» в исполнительный суд либо вышестоящий суд (ст.182 ГИК) или предъявить иск о признании отсутствия ипотеки.

### **Вопрос 3 Когда можно сказать, что «торги состоялись»?**

**Ответ:** Как правило, тогда, когда перешло покупателю право собственности на имущество.

### **Вопрос 4 Что такое «узуфрукт»?**

**Ответ:** Право пользования чужим недвижимым имуществом и присвоения доходов от него (напр., сервитут, арендное право и т.д.).

### **Вопрос 5 Что понимается под «арестом»? Может ли собственник (ипотекодатель) пользоваться недвижимостью после наложения на нее ареста?**

**Ответ:** При обращении взыскания на предмет ипотеки под «арестом» понимается ограничение права собственника недвижимости касательно права распоряжения ею. Арест на недвижимость запрещает собственнику распоряжаться ею в виде продажи,

установления залога и т.д., но не запрещает пользоваться ею по назначению и получать от нее доходы (ч.2 ст.46 ГИК). (Если точнее, распоряжение недвижимостью не запрещено, но при наложении на нее ареста в реестр вносится соответствующую запись, что фактически делает невозможным распоряжение имуществом в обычном порядке. На практике бывает добровольная реализация предмета ипотеки с согласия ипотекодержателя, когда ипотекодатель сам находит человека, который готов купить недвижимость по соответствующей цене. Тогда торги не проводятся, и ипотекодатель из оплаченной покупной стоимости возвращает ипотекодержателю долги, после чего аннулируются в реестре записи об ипотеке и наложении ареста.)

**Вопрос 6 Что понимается под «внесением записи об наложении ареста на недвижимость»? Как это производится?**

**Ответ:** Под этим понимается внесение в реестр недвижимости записи о наложении ареста. (Не существует отдельного реестра для записей об аресте.) При вынесении судом определения о начале процедуры торгов секретарь исполнительного суда направляет в регистрирующий орган заявление о внесении записи о наложении ареста на недвижимость (ст.48 ГИК). Регистрирующий орган вносит в реестр запись о следующих пунктах: 1) цель внесения записи (в данном случае «наложение ареста на недвижимость, являющейся предметом торгов»); 2) дата вынесения определения о начале процедуры торгов и название суда, вынесшего его; 3) имя и адрес кредитора, наложившего ареста. Реестр недвижимости открыт для всех, и любое лицо может ознакомиться с регистрационными записями. Поэтому риэлторы и банки могут узнать, что с такой недвижимостью нельзя совершать сделки (куплю-продажу, установление залога) .

**Вопрос 7 Что такое «кредитор, наложивший арест»?**

**Ответ:** Кредитор, подавший заявление о начале процедуры торгов. Таковым может быть залоговый кредитор (ипотекодержатель и т.д.), подавший заявление для реализации залогового права, а также беззалоговый кредитор, заявивший о проведении торгов с целью обращения взыскание на имущество должника для удовлетворения своих требований.

**Вопрос 8 С какого момента можно установить ипотеку на строящееся здание?**

**Ответ:** С того момента, когда оно стало таким, что можно зарегистрировать как «здание», что можно признать «недвижимостью».

(«целевая продажная стоимость», оценка имущества)

**Вопрос 9-1 Что такое «целевая продажная стоимость»?**

**Ответ:** Это ориентирная стоимость недвижимого имущества для определения продажной стоимости при его реализации в порядке принудительного исполнения или реализации права залогодержателя. На основе «целевой продажной стоимости» определяется «минимальная покупная стоимости». Реньше «минимальная покупная стоимость» совпадала с «целевой продажной стоимостью», но в последние годы «минимальной покупной стоимостью» считается 80% от «целевой продажной стоимости» (ч.3 ст.60 ГИК). Желающие приобрести недвижимость должны предложить цену, составляющую не менее «минимальной покупной стоимости».

**Вопрос 9-2 Совпадает ли «целевая продажная стоимость» с текущей рыночной стоимостью?**

**Ответ:** «Целевая продажная стоимость» определяется исполнительным судом на основе оценки оценщиком (ст.60 ГИК). Оценщик при оценке надлежащим образом учитывает такие ценообразующие факторы, как рыночная стоимость подобного типа недвижимости, находящейся в близлежащих районах от местонахождения предмета оценки, получаемые от нее доходы, ее себестоимость и т.д.. При этом оценщик должен также учитывать, что он проводит оценку для реализации недвижимости в рамках процедур торгов (ч.2 ст.58 ГИК). Исходя из этого «целевая продажная стоимость» не всегда совпадает с текущей рыночной стоимостью.

**Вопрос 10 Кто оценивает недвижимость?**

**Ответ:** Недвижимость оценивает аттестованный оценщик недвижимости в порядке, описанном в ответе на Вопрос 9-2.

(«административные расходы» , «принцип избытка»)

**Вопрос 11-1 Как определяются пределы и конкретные размеры «административных расходов»?**

**Ответ:** Исполнительный суд по своему усмотрению определяет, какие расходы относятся к «административным расходам». Существуют критерии, сложившиеся и применяющиеся на практике для определения таких расходов. В случае исполнения путем реализации недвижимости, то это, в основном, такие расходы, как госпошлина за внесение записи в реестр, расходы по проверке недвижимости, проводимой исполнителем, расходы по оценке недвижимости, расходы по размещению информации в газетах о продаваемой недвижимости, госпошлина за реализацию исполнителем недвижимости и т.д.. Существуют стандарты, установленные законом или сложившиеся на практике для определения сумм всяких видов расходов, относимых к «административным», поэтому вопросы административных расходов решаются практически одинаково для всех подобных случаев. Лицо, которое не согласно с установленными судом административными расходами, вправе оспорить в порядке «иска о возращении на распределение выручки» (ст.89, ст.90 ГИК), хотя на практике это редко происходит.

**Вопрос 11-2 Как обеспечивается справедливость определения «административных расходов»?**

**Ответ:** Например, перед распределением выручки от реализации недвижимости секретарь суда дает всем кредиторам указание представить справку-расчет суммы их требований и понесенных ими исполнительных расходов (ст.60 Положений об исполнительном производстве).

**Вопрос 12-1 Что понимается под «запретом исполнения, не порождающего достаточную выручку»? Что происходит в случае, когда не ожидается достаточной выручки от исполнения?**

**Ответ:** В японской системе исполнительного производства применяется так называемый «принцип избытка» (ст.63 ГИК). Посмотрим на примере. Есть ипотекодержатель первой очереди (сумма его требований – 12 млн. иен) и ипотекодержатель второй очереди (сумма требований – 5 млн. иен). Ипотекодержатель второй очереди подал заявление об обращении взыскания на предмет ипотеки, и была начата процедура торгов. Провели оценку недвижимости, в результате чего оценочная стоимость оказалась 10 млн. иен. В этом случае процедура торгов, начатая по инициативе ипотекодержателя второй очереди,

в принципе, отменяется.

Это в связи с тем, что если в таком случае провести торги, то ипотекодержатель первой очереди могут получить только частичное удовлетворение обеспеченных ипотекой требований (10 млн. иен из 12 млн. иен) несмотря на то, что он сам не заявил о проведении торгов. А стоимость недвижимости может меняться в зависимости от конъюнктуры рынка. Ипотекодержатель первой очереди по своему усмотрению может обратиться с иском на предмет ипотеки не сейчас, а в будущем, когда стоимость недвижимости достигнет 15 млн. иен.

**Вопрос 12-2 А в таком случае существует ли мера защиты интересов кредитора, наложившего ареста,?**

**Ответ:** Нет. При отсутствии покупателя, который готов приобрести предмет ипотеки за цену не менее общей суммы «административных расходов» и «преимущественных требований» исполнительное производство может быть продолжено при определенных условиях (например, приобретение недвижимости самим кредитором, наложившим арест, и т.д.) (ч.2 ст.63 ГИК).

(Реализация недвижимости)

**Вопрос 13-1 В чем разница между тендером и аукционом?**

**Ответ:** При тендере участники в установленный срок представляют в суд письменное предложение покупной цены (направляют его почтой или приносят в суд), и покупателем становится тот, кто предложил наивысшую цену. А при аукционе все участники собираются в одном месте и делают ставки на повышение цены.

**Вопрос 13-2 Кто выбирает способ проведения торгов?**

**Ответ:** Исполнительный суд. В настоящее время практически все торги проводятся в виде тендера, хотя раньше, когда был принят исполнительный кодекс, проводились и аукционы.

**Вопрос 14-1 Кто управляет процедурой тендера?**

**Ответ:** Исполнительный суд.

**Вопрос 14-2 Как обеспечивается справедливое проведение тендера?**

**Ответ:** Есть ряд положений, обеспечивающих справедливость тендера. Например, вскрытие конвертов должно проводиться при присутствии участников тендера (ч.2 ст.41 Положений об исполнительном производстве).

**Вопрос 15-1 Как объявляют торги?**

**Ответ:** Объявления о проведении торгов размещаются в суде на видных местах (ч.1 ст.4 Положений об исполнительном производстве).

**Вопрос 15-2 Как обеспечивается справедливость объявления?**

**Ответ:** Положения об исполнительном производстве определяют срок и содержание объявлений (см. ч.1 ст.36 Положений об исполнительном производстве).

**Вопрос 16 Размещают ли в интернете объявления о проведении торгов?**

**Ответ:** Да (<http://bit.sikkou.jp>).

(Случай отсутствия покупателя)

**Вопрос 17-1 Что будет, если не состоялись торги?**

**Ответ:** 1) Реализация предмета ипотеки в порядке «специальной продажи» («продажа иным образом» ч.1 ст.51 Положений об исполнительном производстве). Обычно недвижимость продается первому заявителю, который готов купить его по цене не менее определенной минимальной стоимости.

2) Объявление повторных торгов в форме тендера или аукциона (как правило, со снижением «целевой продажной стоимости»).

После трех неудачных попыток реализации через тендер или аукцион и при отсутствии дальнейшей возможности реализации исполнительный суд вправе приостановить процедуру торгов, затем вправе вообще отменить ее, если кредитор не заявляет о реализации недвижимости (ч.3 ст.69 ГИК).

**Вопрос 17-2 Что будет, если отменяется процедура торгов после трехразовой попытки?**

**Ответ:** Не проводится продажа недвижимости, все возвращается в первоначальное положение, т.е. положение перед началом процедуры. Это значит, что кредитор зря полагался на обеспечение имуществом, которое не имел соответствующую стоимость. Кредитору придется отказаться от мысли получить удовлетворение требований за счет такой недвижимости.

**Вопрос 17-3 Существует ли мера защиты ипотечодержателя (кредитора) в таком случае?**

**Ответ:** Нет особой меры его защиты. За ипотечодержателем (кредитором) остаются ипотека и право требований к должнику. Поэтому он вправе снова обратиться взыскание на недвижимость, если в будущем по каким-то причинам повысится ее стоимость и найдется ее покупатель. Если улучшится финансовое состояние должника, и у него появится какое-то другое имущество, то ипотечодержатель может получить удовлетворение за счет такого имущества на праве обычного беззалогового кредитора.

В течение 3 месяца после приостановления процедуры торгов, но до ее полной отмены, можно потребовать реализацию недвижимости в случае, когда нашлось лицо, желающее ее приобрести (ч.2 ст.68-3 ГИК). Процедура торгов не возобновляется после ее полной отмены. (Как изложено выше, можно заново подать заявление об обращении взыскания при изменении цен на недвижимость и т.д.)

(Прекращение ипотеки)

**Вопрос 18 Может ли ипотечодержатель реализовать свое право без ограничения срока?**

**Ответ:** В отношении права требования кредитора предусмотрен срок погасительной давности. Залог, в том числе и ипотека, прекращается с прекращением права требования (зависимость залога). В принципе срок погасительной давности в отношении обязательных прав составляет 10 лет (ч.1 ст.167 ГК), хотя и предусмотрены некоторые особенности для определенных видов таких прав. А в отношении обязательств, вытекающих из коммерческой деятельности, данный срок установлен в 5 лет (ст.522 Коммерческого кодекса). При этом признание обязательств и частичное исполнение обязательств (, что считается одной из форм «признания обязательств») являются основанием для приостановления течения срока давности (ст.147 ГК), и в таком случае течение срока начинается заново с момента прекращения обстоятельства, послужившего

основанием приостановления срока давности.

(Предварительная регистрация)

**Вопрос 19** Что такое «предварительная регистрация права собственности»?

**Можно ли осуществить такую регистрацию до возникновения (перехода) права собственности?**

**Ответ:** При вторичном отчуждении того или иного имущества может возникнуть вопрос, к кому переходит право собственности. В Японии очередность права определяется очередностью регистрации, то есть преимущественным считается то право, которое было зарегистрировано раньше. «Предварительная регистрация» совершается с целью обеспечения приоритетности права, которое может возникнуть в будущем при наступлении определенного условия (например, в случае заключения условного договора о переходе права собственности). Когда наступает договорное условие и происходит переход права собственности, данное право собственности, если оно было предварительно зарегистрировано, считается преимущественным перед другими правами, которые были зарегистрированы после его «предварительной регистрации». Поскольку в данном случае переход права собственности не происходит до наступления договорного условия, нельзя сразу совершить «полную» регистрацию права (т.е. регистрацию права собственности в обычном порядке).

В качестве обеспечения денежных обязательств заключают договор о переходе кредитором права собственности на недвижимость, принадлежащую должнику или третьему лицу, при условии неисполнения должником обязательств в установленный срок. В таком случае совершается предварительная регистрация перехода права собственности с условием неисполнения обязательств.

(«Предварительный арест»)

**Вопрос 20** Кто такое «кредитор, наложивший предварительный арест»?

**Что такое «предварительный арест»?**

**Ответ:** При неисполнении должником обязательства, необеспеченного залогом, кредитор в конечном итоге обращает взыскание на имущество должника и получает удовлетворение за счет выручки от его реализации. Но для принудительного исполнения сначала нужно получить решение суда, вступившее в силу, на что может уйти много времени. За это время должник может отчуждить имущество, чтобы на него не обратили взыскание. Во избежание такой ситуации налагается «предварительный арест» на имущество до получения решения суда, вступившего в силу. «Кредитором, наложившим предварительный арест» является кредитор, подавший в суд заявление о наложении предварительного ареста. Данный институт определяет Закон о мерах обеспечения гражданского иска. Когда налагается предварительный арест на недвижимость в реестр вносится запись о предварительном аресте. Если в отношении такой недвижимости установлена ипотека, и когда ипотечодержатель обращает на нее взыскание, суд уведомляет об этом и кредитора, наложившего предварительный арест (п.3 ч.1 ст.87 ГИК).

<sup>i</sup> «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.) .