

## **ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН ОБ ИПОТЕКЕ**

**(Ахбори Маджлиси Оли Республики Таджикистан, 2008 год, № 3, ст. 185; №10, ст.798)**

Настоящий Закон регулирует правовые, экономические и организационные основы отношений, связанных с возникновением, действием и прекращением ипотеки.

### **ГЛАВА 1. Общие положения**

#### **Статья 1. Основные понятия**

В настоящем Законе используются следующие основные понятия:

**ипотека** - залог недвижимого имущества, прошедшего государственную регистрацию в установленном законом порядке;

**залог** - способ обеспечения исполнения обязательства, в связи с которым 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 исключением случаев, установленных законом;

**залогодатель** - лицо, обладающее правом собственности или иным вещным правом на заложенное имущество;

**залогодержатель** - лицо, чьи требования по основному обязательству обеспечены залогом.

#### **Статья 2. Основания возникновения ипотеки**

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

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

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

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

2. К залого недвижимого имущества, возникающему на основании закона при наступлении указанных в нем обстоятельств (далее - ипотека в силу закона), соответственно применяются правила о залоге, возникающем в силу договора об ипотеке, если законом не установлено иное.

3. Общие правила о залоге, содержащиеся в Гражданском кодексе Республики Таджикистан, применяются к отношениям по договору ипотеки в случаях, когда указанным Кодексом или настоящим Законом не установлены иные правила.

#### **Статья 3. Законодательство Республики Таджикистан об ипотеке**

Законодательство Республики Таджикистан об ипотеке основывается на Конституции Республики Таджикистан и состоит из Гражданского кодекса Республики Таджикистан, настоящего Закона, других нормативных правовых актов Республики Таджикистан, а также международно-правовых актов, признанных Таджикистаном.

#### **Статья 4. Обязательство, обеспечиваемое ипотекой**

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

## **Статья 5. Требования, обеспечиваемые ипотекой**

1. Ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору или иному обеспечиваемому ипотекой обязательству полностью либо в части, предусмотренной договором об ипотеке.

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

3. Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает также уплату залогодержателю сумм, причитающихся ему:

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

б) в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченным ипотекой обязательством либо законом;

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

г) в возмещение расходов, связанных с реализацией заложенного имущества.

4. Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает требования залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества.

5. Если в договоре об ипотеке указана общая твердая сумма требований залогодержателя, обеспеченных ипотекой, обязательства должника перед залогодержателем в части, превышающей эту сумму, не считаются обеспеченными ипотекой.

## **Статья 6. Обеспечение ипотекой дополнительных расходов залогодержателя**

В случаях, когда залогодержатель в соответствии с условиями договора об ипотеке или в силу необходимости обеспечить сохранение имущества, заложенного по этому договору, вынужден нести расходы на его содержание или охрану, либо на погашение задолженности залогодателя по связанным с этим имуществом налогам, сборам или коммунальным платежам, возмещение залогодержателю таких необходимых расходов обеспечивается за счет заложенного имущества.

## **Статья 7. Предмет ипотеки**

1. Предметом ипотеки может быть право собственности или иное вещное право на недвижимое имущество:

а) здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;

б) жилые дома, квартиры в многоквартирном доме и/или части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;

в) дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;

г) иное имущество, отнесенное законодательством Республики Таджикистан к недвижимому имуществу, за исключением случаев, установленных законом.

Право с определенным сроком действия может быть предметом ипотеки только до истечения срока его действия.

2. Положения настоящего Закона применяются к залогом объектов незавершенного строительства, в том числе зданий и сооружений.

3. Правила ипотеки применяются к залогом права землепользования, если иное не установлено законодательством.

4. Если иное не предусмотрено договором, главная вещь, являющаяся предметом ипотеки, считается заложенной вместе с принадлежностями как единое целое.

5. Часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения (неделимая вещь), не может быть самостоятельным предметом ипотеки.

6. Не допускается ипотека имущества, изъятого из оборота, имущества, на которое в соответствии с законом не может быть обращено взыскание, а также имущества, приватизация которого запрещена.

7. Если предметом ипотеки является имущество, на отчуждение которого требуется согласие или разрешение другого лица или органа, такое же согласие или разрешение необходимо для ипотеки этого имущества.

8. Залог недвижимого имущества не является основанием для освобождения лица,

выступившего залогодателем по договору об ипотеке, от выполнения условий, на которых оно участвовало в процессе приватизации имущества, являющегося предметом данного залога.

9. Ипотека распространяется на все неотделимые улучшения предмета ипотеки, если иное не предусмотрено договором или настоящим Законом.

#### **Статья 8. Ипотека имущества, находящегося в общей собственности**

1. На имущество, находящееся в общей совместной собственности (без определения доли каждого из собственников в праве собственности), ипотека может быть установлена при наличии согласия на это всех собственников. Согласие должно быть дано в письменной форме, если законом не установлено иное.

2. Участник общей долевой собственности без согласия других собственников вправе заложить свою долю на общее имущество.

В случае обращения по требованию залогодержателя взыскания на эту долю при ее продаже применяются правила статей 298 и 303 Гражданского кодекса Республики Таджикистан о преимущественном праве покупки продаваемой доли, принадлежащем остальным собственникам, и об обращении взыскания на долю в праве общей собственности, за исключением случаев обращения взыскания на долю в праве собственности на общее имущество жилого дома в связи с обращением взыскания на квартиру в этом доме.

#### **Статья 9. Субъекты ипотечных отношений**

1. Участниками ипотечных отношений являются граждане, юридические лица и государство.

2. Коммерческие банки и иные кредитные организации осуществляют операции, связанные с ипотекой, в соответствии с положениями настоящего Закона и с учетом требований, устанавливаемых Национальным банком Таджикистана.

### **ГЛАВА 2. Заключение договора об ипотеке**

#### **Статья 10. Общие правила заключения договора об ипотеке**

1. Договор об ипотеке заключается с соблюдением общих правил Гражданского кодекса Республики Таджикистан о заключении договоров, а также положений настоящего Закона.

2. Несоблюдение правил о форме договора об ипотеке влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожным.

3. При включении условий об ипотеке в кредитный или иной договор, содержащий обеспечиваемое ипотекой обязательство, в отношении формы этого договора должны быть соблюдены требования, установленные для договора об ипотеке настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Республики Таджикистан.

#### **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 12. Предупреждение залогодержателя о правах третьих лиц на предмет ипотеки**

При заключении договора об ипотеке залогодатель обязан в письменной форме предупредить залогодержателя обо всех известных ему к моменту государственной регистрации ипотеки правах третьих лиц на предмет ипотеки (правах залога, пожизненного пользования, аренды и других правах). Неисполнение этой обязанности дает залогодержателю право потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, либо изменения условий договора об ипотеке.

#### **Статья 13. Ипотечная закладная**

Права по договору об ипотеке могут быть удостоверены ипотечной закладной, являющейся ценной бумагой. Выпуск и обращение ипотечных закладных регулируются законодательством Республики Таджикистан.

#### **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».

### **ГЛАВА 3. Обеспечение сохранности имущества, заложенного по договору об ипотеке**

#### **Статья 15. Пользование залогодателем заложенным имуществом**

1. Залогодатель сохраняет право пользования имуществом, заложенным по договору об ипотеке. Залогодатель вправе использовать это имущество в соответствии с его назначением. Условия договора об ипотеке, ограничивающие это право залогодателя, ничтожны.

Если иное не предусмотрено договором, при пользовании заложенным имуществом залогодатель не должен допускать ухудшения имущества и уменьшения его стоимости сверх того, что вызывается нормальным износом.

2. Залогодатель вправе получать от имущества, заложенного по договору об ипотеке, плоды и доходы. Залогодержатель не приобретает прав на эти плоды и доходы, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

#### **Статья 16. Содержание и ремонт заложенного имущества**

1. Если договором об ипотеке не предусмотрено иное, залогодатель обязан поддерживать имущество, заложенное по договору об ипотеке, в исправном состоянии и нести расходы на содержание этого имущества до прекращения ипотеки.

2. Если договором об ипотеке не предусмотрено иное, залогодатель обязан производить текущий и капитальный ремонт имущества, заложенного по договору об ипотеке, в сроки и в порядке, установленные законом или иными нормативными правовыми актами Республики Таджикистан.

#### **Статья 17. Страхование заложенного имущества**

1. Страхование имущества, заложенного по договору об ипотеке, является добровольным и

осуществляется в соответствии с условиями такого договора.

2. При отсутствии в договоре об ипотеке иных условий о страховании заложенного имущества залогодатель обязан страховать за свой счет это имущество в полной стоимости от рисков утраты и повреждения, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного ипотекой обязательства - на сумму не ниже суммы этого обязательства.

3. Залогодержатель имеет право на удовлетворение своего требования по обязательству, обеспеченному ипотекой, непосредственно из страхового возмещения за утрату или повреждение заложенного имущества, независимо от того, в чью пользу оно застраховано. Это требование подлежит удовлетворению преимущественно перед требованиями других кредиторов залогодателя и лиц, в чью пользу осуществлено страхование.

4. Залогодержатель лишается права на удовлетворение своего требования из страхового возмещения, если утрата или повреждение имущества произошли по причинам, за которые он отвечает.

5. В случае, когда условия договора о страховании будут предусматривать положения, противоречащие условиям настоящей статьи, такой договор считается ничтожным.

#### **Статья 18. Меры по предохранению заложенного имущества от утраты и повреждения**

Для обеспечения сохранности заложенного имущества от утраты и повреждения, в том числе для защиты его от посягательств третьих лиц, огня, стихийных бедствий, залогодатель обязан принимать меры, установленные законом и иными нормативными правовыми актами Республики Таджикистан, договором об ипотеке, а если они не установлены - необходимые меры, соответствующие обычно предъявляемым требованиям.

#### **Статья 19. Защита заложенного имущества от притязаний третьих лиц**

1. В случаях предъявления к залогодателю другими лицами требований о признании за ними права собственности или иных прав на заложенное имущество, о его изъятии (истребовании) или об обременении указанного имущества, либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости или ухудшение этого имущества, залогодатель обязан немедленно уведомить об этом залогодержателя, если он ему известен. При предъявлении к залогодателю соответствующего иска суд должен привлечь залогодержателя к участию в деле.

2. В случаях, указанных в части 1 настоящей статьи, залогодатель должен использовать соответствующие способы защиты своих прав на заложенное имущество, предусмотренные статьей 12 Гражданского кодекса Республики Таджикистан.

Если залогодатель отказался от защиты своих прав на заложенное имущество или не осуществляет ее, залогодержатель вправе использовать эти способы защиты от имени залогодателя без специальной доверенности и потребовать от залогодателя возмещения понесенных в связи с этим необходимых расходов.

3. Если имущество, заложенное по договору об ипотеке, оказалось в незаконном владении третьих лиц, залогодержатель вправе, действуя от своего имени, истребовать это имущество из чужого незаконного владения в соответствии со статьями 322-324 Гражданского кодекса Республики Таджикистан для передачи его во владение залогодателя.

#### **Статья 20. Право залогодержателя проверять заложенное имущество**

Залогодержатель вправе проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания имущества, заложенного по договору об ипотеке. Это право принадлежит залогодержателю и в том случае, если заложенное имущество передано залогодателем на время во владение третьих лиц.

Осуществляемая залогодержателем проверка не должна создавать не оправданные помехи для использования заложенного имущества залогодателем или другими лицами, во владении которых оно находится.

#### **Статья 21. Права залогодержателя при ненадлежащем обеспечении сохранности заложенного имущества**

При грубом нарушении залогодателем правил пользования заложенным имуществом (часть 1 статьи 15), правил содержания или ремонта заложенного имущества (статья 16), обязанности принимать меры по сохранению данного имущества (статья 18), если такое нарушение создает

угрозу утраты или повреждения заложенного имущества, а также при нарушении обязанностей по страхованию заложенного имущества (части 1 и 2 статьи 17) или при необоснованном отказе залогодержателю в проверке заложенного имущества (статья 20 настоящего Закона) залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства.

Если в удовлетворении такого требования отказано либо оно не удовлетворено в предусмотренный договором срок, а если такой срок не предусмотрен, в течение одного месяца, залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке.

#### **Статья 22. Последствия утраты или повреждения заложенного имущества**

1. Залогодатель несет риск случайной гибели и случайного повреждения имущества, заложенного по договору об ипотеке, если иное не предусмотрено таким договором.

2. Если по обстоятельствам, за которые залогодержатель не отвечает, заложенное имущество утрачено или повреждено настолько, что вследствие этого обеспечение ипотекой обязательства существенно ухудшилось, залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, в том числе за счет страхового возмещения в соответствии с частью 3 статьи 17 настоящего Закона.

3. Залогодержатель не может осуществить права, предусмотренные частью 2 настоящей статьи, если между ним и залогодателем заключено соглашение в письменной форме о восстановлении или замене погибшего или поврежденного имущества и залогодатель надлежаще выполняет условия этого соглашения.

### **ГЛАВА 4. Переход прав на имущество, заложенное по договору об ипотеке, к другим лицам и обременение этого имущества правами других лиц**

#### **Статья 23. Отчуждение заложенного имущества**

1. Имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

2. Залогодатель вправе завещать заложенное имущество. Условия договора об ипотеке или иных соглашений, ограничивающих это право залогодателя, ничтожны.

#### **Статья 24. Сохранение ипотеки при переходе прав на заложенное имущество к другому лицу**

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

Новый залогодатель может быть освобожден от какой-либо из этих обязанностей лишь по соглашению с залогодержателем.

2. Если имущество, заложенное по договору об ипотеке, перешло по указанным в части 1 настоящей статьи основаниям к нескольким лицам, каждый из правопреемников первоначального залогодателя несет вытекающие из отношений ипотеки последствия неисполнения обеспеченного ипотекой обязательства соразмерно перешедшей к нему части заложенного имущества. Если предмет ипотеки неделим или по иным основаниям поступает в общую собственность правопреемников залогодателя, правопреемники становятся солидарными залогодателями.

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

#### **Статья 25. Последствия нарушения правил об отчуждении заложенного имущества**

При отчуждении имущества, заложенного по договору об ипотеке, с нарушением правил

статьи 23 настоящего Закона залогодержатель вправе по своему усмотрению потребовать:

- признания сделки об отчуждении заложенного имущества недействительной и применения последствий, предусмотренных статьей 192 Гражданского кодекса Республики Таджикистан;

- досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обратиться взыскание на заложенное имущество, независимо от того, кому оно принадлежит.

В последнем случае, если доказано, что приобретатель имущества, заложенного по договору об ипотеке, в момент его приобретения знал или должен был знать о том, что имущество отчуждается с нарушением правил статьи 23 настоящего Закона, 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 правил залогодателем, не являющимся должником по обеспеченному ипотекой обязательству, солидарную с этим должником ответственность несут как приобретатель имущества, так и прежний залогодатель.

## **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 27. Последствия принудительного изъятия государством заложенного имущества**

1. Если право собственности залогодателя на имущество, являющееся предметом ипотеки, прекращается по основаниям и в порядке, которые установлены законом, вследствие изъятия (выкупа) имущества для государственных нужд, его реквизиции или национализации, и залогодателю предоставляется другое имущество или соответствующее возмещение, ипотека распространяется на предоставленное взамен имущество либо залогодержатель приобретает право преимущественного удовлетворения своих требований из суммы причитающегося залогодателю возмещения.

Залогодержатель, интересы которого не могут быть в полной мере защищены правами, предусмотренными абзацем первым настоящей части, вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обращения взыскания на имущество, предоставленное залогодателю взамен изъятого.

2. В случаях, когда имущество, являющееся предметом ипотеки, изымается у залогодателя государством в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (конфискация), ипотека сохраняет силу и применяются правила статьи 24 настоящего Закона. Однако залогодержатель, интересы которого не могут быть в полной мере защищены

применением этих правил, вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обращения взыскания на конфискованное имущество.

#### **Статья 28. Последствия истребования заложенного имущества из незаконного владения**

В случаях, когда имущество, являющееся предметом ипотеки, истребовано в установленном законодательством Республики Таджикистан порядке из незаконного владения залогодателя, ипотека в отношении этого имущества прекращается. Залогодержатель после вступления в законную силу соответствующего решения суда вправе требовать досрочного исполнения обязательства, которое было обеспечено ипотекой.

### **ГЛАВА 5. Последующая ипотека**

#### **Статья 29. Последующая ипотека и условия, при которых она допускается**

1. Имущество, заложенное по договору об ипотеке в обеспечение исполнения одного обязательства (предшествующая ипотека), может быть предоставлено в залог в обеспечение исполнения другого обязательства того же или иного должника тому же или иному залогодержателю (последующая ипотека).

Очередность залогодержателей устанавливается на основании данных Единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него.

2. Последующая ипотека допускается, если она не запрещена предшествующими договорами об ипотеке того же имущества, действие которых не прекратилось к моменту заключения последующего договора об ипотеке.

Если предшествующий договор об ипотеке предусматривает условия, на которых может быть заключен последующий договор об ипотеке, последний должен быть заключен с соблюдением этих условий.

3. Последующий договор об ипотеке, заключенный несмотря на запрещение, установленное предшествующим договором об ипотеке, может быть признан судом недействительным по иску залогодержателя по предшествующему договору, независимо от того, знал ли залогодержатель по последующему договору о таком запрещении.

Если последующая ипотека не запрещена, но последующий договор заключен с нарушением правил, предусмотренных для него предшествующим договором, требование залогодержателя по последующему договору удовлетворяется в той степени, в какой его удовлетворение возможно в соответствии с условиями предшествующего договора об ипотеке.

4. Правила частей 2 и 3 настоящей статьи не применяются, если сторонами в предшествующем и последующем договорах об ипотеке являются одни и те же лица.

#### **Статья 30. Предупреждение залогодержателей о предшествующей и последующей ипотеках. Изменение предшествующего договора об ипотеке**

1. Залогодатель обязан предоставлять каждому последующему залогодержателю до заключения с ним договора о последующей ипотеке сведения обо всех уже существующих ипотеках данного имущества, предусмотренные частью 1 статьи 11 настоящего Закона.

Невыполнение залогодателем этой обязанности дает залогодержателю по последующему договору право потребовать расторжения договора и возмещения причиненных убытков, если не будет доказано, что он мог получить необходимые сведения о предшествующих ипотеках в соответствии с Законом Республики Таджикистан «О государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него».

2. Залогодатель, заключивший договор о последующей ипотеке, должен незамедлительно уведомить об этом залогодержателей по предшествующим ипотекам и по их требованию предоставить им сведения о последующей ипотеке, предусмотренные частью 1 статьи 11 настоящего Закона.

3. После заключения договора о последующей ипотеке изменение предшествующего договора, влекущее обеспечение новых требований предшествующего залогодержателя или увеличение объема требований, уже обеспеченных по этому договору (статья 5), допускается лишь с согласия залогодержателя по последующему договору, если иное не было предусмотрено предшествующим договором об ипотеке.

4. Правила настоящей статьи не применяются, если сторонами в предшествующем и последующем договорах об ипотеке являются одни и те же лица.

### **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.

## **ГЛАВА 6. Уступка прав по договору об ипотеке**

### **Статья 32. Уступка прав по договору об ипотеке или обеспеченному ипотекой обязательству**

1. Залогодержатель вправе, если договором не предусмотрено иное, передать свои права об ипотеке другому лицу:

- по договору об ипотеке;
- по обеспеченному ипотекой обязательству (основному обязательству)

2. Лицо, которому переданы права по договору об ипотеке, становится на место прежнего залогодержателя по этому договору.

Если не доказано иное, уступка прав по договору об ипотеке означает и уступку прав по обеспеченному ипотекой обязательству (основному обязательству.)

3. Если договором не предусмотрено иное, к лицу которому переданы права по обязательству (основному обязательству), переходят и права, обеспечивающие исполнение обязательства. Такое лицо становится на место прежнего залогодержателя по договору об ипотеке.

Уступка прав по обеспеченному ипотекой обязательству (основному обязательству) в соответствии с частью 1 статьи 418 Гражданского кодекса Республики Таджикистан должна быть совершена в той форме, в которой заключено обеспеченное ипотекой обязательство (основное обязательство).

4. К отношениям между лицом, которому уступаются права, и залогодержателем применяются нормы статей 411, 413-415, 417 и 419 Гражданского кодекса Республики Таджикистан о переходе прав кредитора путем уступки требования.

## **ГЛАВА 7. Обращение взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке**

### **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 36. Меры по защите интересов других залогодержателей, отсутствующего залогодателя и иных лиц**

1. При обращении взыскания на имущество, заложенное по двум или более договорам об ипотеке, залогодержатель должен представить в суд, в который предъявляется соответствующий иск, доказательства исполнения обязанности, предусмотренной частью 4 статьи 31 настоящего Закона.

2. 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.

3. Лица, имеющие основанное на законе или договоре право пользования заложенным имуществом (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 об обращении взыскания на заложенное имущество.

#### **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.

## **ГЛАВА 8. Реализация заложенного имущества, на которое обращено взыскание**

### **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 торгов 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 43. Прекращение обращения взыскания на заложенное имущество и его реализация**

1. Должник по обеспеченному ипотекой обязательству и залогодатель, являющийся третьим лицом, вправе прекратить обращение взыскания на заложенное имущество, удовлетворив все обеспеченные ипотекой требования залогодержателя в объеме, какой эти требования имеют к моменту уплаты соответствующих сумм. Это право может быть осуществлено в любое время до момента продажи заложенного имущества на публичных торгах, аукционе или по конкурсу, либо приобретения права на это имущество залогодержателем в установленном порядке.

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

**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.

**ГЛАВА 9. Особенности залога права землепользования**

**Статья 45. Земельные участки, права пользования которыми не подлежат залогоу**

1. Залог права землепользования не допускается по отношению к земельным участкам:

- земель государственного резерва;
- земель государственного водного фонда;
- земель государственного лесного фонда;
- земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
- земель общего пользования;
- земель, предоставленных для нужд обороны.

2. Залог права землепользования земельным участком, на котором расположены здания и сооружения, если эти здания и сооружения не заложены, не допускается.

3. Право землепользования на часть земельного участка, если эта часть не может быть в соответствии с целевым назначением использована в качестве самостоятельного участка, не может быть заложено.

4. Залог права аренды земельного участка арендатором без согласия первичного землепользователя не допускается.

5. Залог права краткосрочного пользования землей, а также права аренды земельных участков сроком до 3-лет не допускается.

#### **Статья 46. Особенности залога права пользования земельным участком сельскохозяйственного назначения**

1. Стоимость права пользования земельным участком сельскохозяйственного назначения не может быть установлена в договоре о залоге права землепользования ниже кадастровой стоимости земельного участка, право пользования которым является предметом залога.

2. Залогодателем залогодержателю должны быть представлены:

- копия документа, удостоверяющего право землепользования, заверенная органами по землеустройству;

- акт кадастровой стоимости земельного участка, право пользования которым заложено;

- копия плана земельного участка, право пользования которым заложено;

- сведения о наличии (отсутствии) ограничений (обременении) на право землепользования.

Акт кадастровой стоимости земельного участка, копия плана земельного участка, сведения о наличии (отсутствии) ограничений (обременении) на право землепользования выдаются в установленном порядке уполномоченными государственными органами.

3. Залог права землепользования не может быть основанием для изменения целевого назначения земельного участка.

#### **Статья 47. Особенности залога права землепользования дехканским (фермерским) хозяйством**

Право пользования земельным участком может быть заложено дехканским (фермерским) хозяйством лишь с согласия всех его членов с учетом требований статьи 46 настоящего Закона.

#### **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.

**Статья 49. Преимущественное право залогодателя на аренду или покупку права пользования земельным участком сельскохозяйственного назначения**

1. В случае передачи в аренду земельного участка сельскохозяйственного назначения покупателем (залогодержателем), приобретшим право пользования им в соответствии со статьей 48 настоящего Закона, залогодатель имеет преимущественное право заключения договора аренды данного земельного участка в течение одного года с момента отчуждения права пользования им покупателю (залогодержателю) на равных условиях с другими лицами.

Арендодатель земельного участка обязан известить в письменной форме залогодателя о намерении передать в аренду земельный участок с указанием срока аренды, арендной платы и других существенных условий аренды. Если залогодатель откажется от аренды или не заключит договор аренды в течение месяца со дня извещения, то арендодатель вправе передать земельный участок в аренду другому лицу.

При передаче в аренду земельного участка с нарушением преимущественного права аренды залогодатель вправе в течение трех месяцев требовать в суде перевода на него прав и обязанностей арендатора.

2. В случае продажи права пользования земельным участком сельскохозяйственного назначения лицом (залогодержателем), которое приобрело его в соответствии со статьей 48 настоящего Закона, залогодатель имеет преимущественное право покупки права пользования данным земельным участком в течение одного года с момента отчуждения права пользования им покупателю (залогодержателю) на равных условиях с другими лицами.

Продавец права пользования земельным участком сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме залогодателя о намерении продать право землепользования с указанием стоимости и других существенных условий продажи. Если залогодатель откажется от покупки или не приобретет продаваемое право землепользования в течение месяца со дня извещения, то продавец вправе продать право пользования земельным участком другому лицу.

При продаже права землепользования с нарушением преимущественного права покупки залогодатель имеет право в течение трех месяцев требовать в суде перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Правила настоящей части применяются также при отчуждении права землепользования по договору мены.

3. Уступка залогодателем преимущественного права аренды или покупки не допускается.

**ГЛАВА 10. Особенности ипотеки жилых домов и квартир**

**Статья 50. Порядок ипотеки жилых домов и квартир**

1. Предусмотренный настоящей главой порядок применяется к ипотеке предназначенных для постоянного проживания индивидуальных и многоквартирных жилых домов и квартир, принадлежащих на праве собственности гражданам или юридическим лицам.

2. Ипотека индивидуальных и многоквартирных жилых домов и квартир, находящихся в государственной собственности, не допускается.

3. Гостиницы, дома отдыха, дачи, садовые домики и другие строения и помещения, не предназначенные для постоянного проживания, могут быть предметом ипотеки на общих основаниях. Правила, установленные для ипотеки жилых домов и квартир, на них не распространяются.

4. В случае, когда предметом ипотеки является часть жилого дома или часть квартиры, состоящая из одной или нескольких изолированных комнат, к такой ипотеке соответственно применяются правила настоящего Закона об ипотеке жилого дома и квартиры.

5. Ипотека жилого дома или квартиры, находящихся в собственности несовершеннолетних

граждан, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, над которыми установлены опека или попечительство, осуществляется в порядке, установленном законодательством Республики Таджикистан для совершения сделок с имуществом подопечных.

#### **Статья 51. Ипотека квартир в многоквартирном жилом доме**

При ипотеке квартиры в многоквартирном жилом доме, части которого находятся в общей долевой собственности залогодателя и других лиц, заложенной считается наряду с жилым помещением соответствующая доля в праве общей собственности на жилой дом.

#### **Статья 52. Ипотека строящихся жилых домов**

При предоставлении кредита или целевого займа для сооружения жилого дома договором об ипотеке может быть предусмотрено обеспечение обязательства незавершенным строительством, а также принадлежащими залогодателю материалами и оборудованием, которые заготовлены для строительства. По завершении строительства жилого дома, ипотека на него не прекращается.

#### **Статья 53. Ипотека жилых домов и квартир, приобретенных за счет кредита банка или иной кредитной организации**

1. Если иное не предусмотрено законом или договором, жилой дом или квартира, приобретенные или построенные полностью, либо частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации, либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство жилого дома или квартиры, считаются находящимися в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на жилой дом или квартиру.

Залогодержателем по данному залогу является банк или иная кредитная организация, либо юридическое лицо, предоставившие кредит или целевой заем на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.

2. К залогу жилого дома или квартиры, возникающему на основании части 1 настоящей статьи, соответственно применяются правила о залоге недвижимого имущества, возникающие в силу договора.

#### **Статья 54. Обращение взыскания на заложенные жилой дом или квартиру**

1. Обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателя и любых иных лиц, проживающих в таких жилом доме или квартире, при условии, что такие жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией, либо другим юридическим лицом, на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.

2. Обращение взыскания на заложенные жилой дом или квартиру возможно как в судебном, так и во внесудебном порядке с соблюдением правил, установленных главой 7 настоящего Закона.

Высвобождение такого жилого дома или квартиры осуществляется в установленном законом порядке.

3. Договор найма или договор аренды жилого помещения, заключенные до возникновения ипотеки или с согласия залогодержателя после возникновения ипотеки, при реализации жилого помещения сохраняет силу. Условия его расторжения определяются Гражданским кодексом Республики Таджикистан и жилищным законодательством Республики Таджикистан.

### **ГЛАВА 11. Заключительные положения**

#### **Статья 55. Ответственность за нарушение настоящего Закона**

Физические и юридические лица за нарушение настоящего Закона несут ответственность

в порядке, установленном законодательством Республики Таджикистан.

**Статья 56. О признании утратившим силу Закона Республики Таджикистан «О залоге»**

Закон Республики Таджикистан «О залоге» (Ведомости Верховного Совета Республики Таджикистан, 1994 г., № 14, ст. 205; Ахбори Маджлиси Оли Республики Таджикистан, 1995 г., № 22, ст. 280; 1997 г., № 9, ст. 117, раздел XXIX; 1998 г., № 10, ст. 123 раздел I) признать утратившим силу.

**Статья 57. Порядок введения в действие настоящего Закона**

Настоящий Закон ввести в действие после его официального опубликования.

**Президент  
Республики Таджикистан**

**Эмомали Рахмон**

**г. Душанбе, 20 марта 2008 года,  
№364**