

**СОВЕТ МИНИСТРОВ - ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ**

**РАСПОРЯЖЕНИЕ
от 22 декабря 1993 г. N 96-рз**

1. Одобрительно отнестись к Основным положениям о залоге недвижимого имущества - ипотеке, разработанным Исследовательским центром частного права на базе норм, предусмотренных в проекте Гражданского кодекса Российской Федерации (прилагаются).
2. Минюсту России (Ю.Х. Калмыкову) обеспечить соответствие разрабатываемых министерствами и ведомствами нормативных актов положениям проекта Гражданского кодекса Российской Федерации, одобренным Президиумом Совета Министров - Правительства Российской Федерации.
3. Направить указанные Основные положения для их учета и использования министерствам и ведомствам, разрабатывающим в соответствии с поручениями, содержащимися в Указе Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. N 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России", и другими поручениями проекты нормативных актов, затрагивающих правовое регулирование вопросов о залоге и ипотеке.

Заместитель Председателя
Совета Министров - Правительства
Российской Федерации
С.ШАХРАЙ

Приложение
к распоряжению Заместителя
Председателя Совета Министров -
Правительства Российской Федерации
от 22 декабря 1993 г. N 96-рз

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
О ЗАЛОГЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА - ИПОТЕКЕ**

Настоящие Основные положения подготовлены Исследовательским центром частного права в качестве модели законодательного акта об ипотеке, предназначенной для согласования разрабатываемых законопроектов о залоге недвижимости с содержанием проекта Гражданского кодекса Российской Федерации, одобренного в основном

Президиумом Совета Министров - Правительства Российской Федерации в октябре 1993 года.

I. Общие положения об ипотеке

1. Залог недвижимого имущества (ипотека) устанавливается на основании договора между залогодателем и залогодержателем.

Залогодержатель - кредитор по кредитному договору или иному обязательству, обеспеченному ипотекой (основному обязательству), имеет право на удовлетворение своего денежного требования к должнику по этому обязательству за счет заложенного недвижимого имущества залогодателя, преимущественно перед другими кредиторами залогодателя за изъятиями, установленными законом. Залогодателем может быть как должник, так и третье лицо.

Имущество, на которое установлена ипотека, остается во владении и пользовании залогодателя.

2. Общие правила гражданского законодательства, а также

положения Закона Российской Федерации "О залоге" применяются к отношениям по ипотеке, если законом, в котором найдут отражение настоящие Основные положения <*>, не будут установлены иные правила.

<*> Здесь и далее отсылка к "Основным положениям" или их отдельным пунктам при их использовании для составления проекта соответствующего законодательного акта подлежит замене на отсылку к этому акту или его отдельным пунктам (статьям).

3. Договор об ипотеке заключается в виде закладной.

Закладная должна быть нотариально удостоверена и подлежит государственной регистрации.

Несоблюдение нотариальной формы закладной или требования о ее государственной регистрации влечет недействительность договора об ипотеке.

Договор об ипотеке вступает в силу с момента регистрации закладной.

4. Ипотека может быть установлена на любое недвижимое имущество, которое залогодатель вправе продавать или отчуждать иным образом.

Ипотека не допускается в отношении имущества, на которое по закону не может быть обращено взыскание.

5. Если на отчуждение имущества требуется согласие или разрешение другого лица или органа управления, то такое же согласие или разрешение необходимо для ипотеки этого имущества.

6. Ипотека может быть установлена на:

земельные участки, в том числе участки из состава земель сельскохозяйственного

назначения;

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

жилые дома и квартиры;

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

иное недвижимое имущество.

7. Правила, регулирующие ипотеку, применяются к залогу подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего водного плавания, судов плавания "река - море" и космических объектов.

8. На имущество, находящееся в общей совместной собственности (без определения доли каждого из собственников), ипотека может быть установлена лишь при наличии письменного согласия всех собственников.

Участник общей долевой собственности может заложить свою долю в праве на общее имущество без согласия других собственников. В случае обращения взыскания по требованию залогодержателя на эту долю при ее продаже применяются правила гражданского законодательства о преимущественном праве покупки, принадлежащем остальным собственникам.

9. Ипотека может быть установлена в обеспечение любого денежного обязательства, в том числе обязательства, основанного на займе, купле-продаже, найме, подряде, ином договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено законом.

10. Ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору или иному основному обязательству полностью либо в части, предусмотренной закладной.

Если в закладной не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает также уплату залогодержателю сумм, причитающихся ему:

1) в возмещение убытков или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения основного обязательства;

2) в виде процентов за пользование чужими средствами, предусмотренных кредитным или иным договором либо законом;

3) в возмещение судебных и иных расходов, вызванных обращением взыскания на предмет ипотеки;

4) в возмещение расходов по реализации предмета ипотеки.

11. В случаях, когда залогодержатель в соответствии с условиями закладной или в силу необходимости вынужден нести расходы по содержанию и охране предмета ипотеки либо погашению задолженности залогодателя по связанным с этим имуществом налогам и коммунальным платежам, возмещение залогодержателю таких необходимых расходов

обеспечивается за счет стоимости предмета ипотеки.

II. Закладная

12. Закладная должна содержать:

1) слово "закладная", включенное в название документа;

2) наименование залогодателя и указание места его жительства либо, если залогодатель - юридическое лицо, его местонахождения;

3) наименование залогодержателя и указание места его жительства либо, если залогодержатель - юридическое лицо, его местонахождения;

4) название кредитного договора или иного обязательства, исполнение которого обеспечивается по данной закладной (основного обязательства), с указанием даты и места заключения такого договора или основание возникновения иного основного обязательства;

5) наименование должника по основному обязательству, если должник не является залогодателем, и указание места жительства должника либо, если должник - юридическое лицо, его местонахождения;

6) указание суммы основного обязательства, обеспеченной ипотекой по данной закладной, либо ссылке на содержащиеся в приложении к закладной условия, позволяющие определить эту сумму;

7) указание срока или сроков уплаты суммы, обеспеченной ипотекой по данной закладной;

8) название и достаточное для идентификации описание имущества, на которое установлена ипотека по данной закладной, и места его нахождения;

9) денежную оценку имущества, на которое установлена ипотека по данной закладной;

10) наименование права, в соответствии с которым имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и органа, зарегистрировавшего это имущество, с указанием номера, даты и места регистрации, а если предметом ипотеки является принадлежащее залогодателю право - точное наименование этого права;

11) указание на то, имеются ли на имущество, являющееся предметом ипотеки, или на часть этого имущества другие закладные, сдано ли это имущество или его часть в аренду, обременено или не обременено оно иным образом на момент регистрации ипотеки;

12) подписи залогодателя и залогодержателя;

13) наименование органа, зарегистрировавшего ипотеку, с указанием даты и места регистрации.

13. Закладная, не содержащая каких-либо данных, названных в пункте 12 настоящих

Основных положений, не подлежит нотариальному удостоверению, а соответствующая ипотека - государственной регистрации. В случае регистрации такая закладная может быть признана судом недействительной по иску заинтересованного лица.

По соглашению залогодателя с залогодержателем в закладную могут быть включены также иные данные и условия.

14. К закладной могут быть приложены документы, определяющие условия ипотеки или необходимые для осуществления залогодержателем своих прав по этому договору.

Если документы, прилагаемые к закладной, не названы в ней с такой степенью точности, которая достаточна для их идентификации, и в закладной не сказано, что они являются ее неотъемлемой частью, такие документы не обязательны для лиц, к которым права по закладной перешли в порядке уступки требования, в результате ее залога или иным образом.

III. Государственная регистрация ипотеки

15. Ипотека подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию недвижимого имущества, переданного в ипотеку <*>.

*> Поскольку единый порядок регистрации недвижимого имущества в Российской Федерации еще не установлен, в акте о введении в действие соответствующих положений об ипотеке целесообразно предусмотреть следующие временные правила о ее регистрации:

До принятия законодательства о порядке государственной регистрации недвижимого имущества регистрация ипотеки земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения осуществляется территориальными органами Комитета Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству, жилых домов и квартир - бюро технической инвентаризации района (города, района в городе), предприятия - в органе, осуществлявшем регистрацию этого предприятия, другого недвижимого имущества - в органе, осуществлявшем регистрацию этого имущества.

При ипотеке земельного участка вместе с находящимися на нем зданиями и сооружениями государственная регистрация ипотеки производится органом, осуществляющим регистрацию ипотеки земельного участка. Этот орган обязан передать сведения о регистрации ипотеки органу, осуществляющему регистрацию соответствующих зданий и сооружений.

16. Государственная регистрация ипотеки осуществляется на основании заявления залогодержателя.

Для регистрации ипотеки должны быть представлены: закладная; документы, названные в закладной в качестве приложений к ней; доказательства уплаты государственной пошлины за регистрацию.

17. Регистрационная запись включает: сведения о залогодателе; сведения о предмете

ипотеки; указание на наличие предшествующих ипотек; срок действия ипотечного обязательства.

18. Ипотека должна быть зарегистрирована в течение пятнадцати дней со дня поступления документов, необходимых для ее регистрации, в орган, осуществляющий регистрацию. При этом датой регистрации является день поступления документов.

19. В государственной регистрации ипотеки может быть отказано: в случаях, когда ипотека указанного в закладной имущества не допускается;

при несоответствии содержания закладной или приложенных к ней документов данным государственной регистрации недвижимости, за исключением данных об оценке имущества.

Регистрация ипотеки может быть отложена: при непредставлении органу, осуществляющему регистрацию какого-либо из документов, указанных в пункте 16;

при несоответствии закладной или приложенных к ней документов требованиям к ним, предусмотренных законодательством.

Принимая решение об отложении регистрации, орган, осуществляющий регистрацию, запрашивает необходимые документы или требует устранения несоответствий в пятнадцатидневный срок. При невыполнении в указанный срок требований регистрирующего органа в регистрации ипотеки должно быть отказано.

Мотивированный отказ в регистрации ипотеки должен быть направлен залогодержателю в течение срока, установленного для ее регистрации.

20. Данные о регистрации ипотеки вносятся в закладную путем указания полного наименования органа, зарегистрировавшего ипотеку, даты и места регистрации и номера, под которым она произведена. Эти данные заверяются подписью должностного лица и печатью органа, осуществившего регистрацию. После этого закладная подлежит возвращению залогодержателю.

21. Ошибки в регистрационной записи исправляются по требованию залогодержателя, залогодателя либо по инициативе регистрирующего органа с уведомлением залогодателя, а при отказе органа, осуществляющего регистрацию, от внесения исправлений - по решению суда.

22. За регистрацию ипотеки взимается государственная пошлина в размере и порядке, определяемыми законодательством о государственной пошлине.

23. Регистрационная запись об ипотеке погашается по заявлению держателя закладной, совместному заявлению залогодателя и залогодержателя либо решению суда о прекращении ипотеки.

При погашении регистрационной записи закладная аннулируется.

24. Регистрация ипотеки является публичной. Любое лицо вправе:

получить в органе, осуществляющем регистрацию ипотеки, сведения о том, имеется ли регистрационная запись об ипотеке соответствующего имущества;

ознакомиться с регистрационной записью об ипотеке; получить копию регистрационной записи или заверенную выписку из нее.

За совершение указанных действий взимается плата в размере, определяемом Министерством финансов Российской Федерации по согласованию с Министерством юстиции Российской Федерации.

25. Отказ в регистрации ипотеки, отказ во внесении в регистрационную запись исправлений, погашение регистрационной записи с нарушением установленных правил, регистрация несуществующей ипотеки, а также отказ в ознакомлении с данными регистрации ипотеки и в осуществлении других прав, предусмотренных пунктом 23, может быть обжалован заинтересованным лицом в суд по месту нахождения органа, который совершил или должен был совершить соответствующее действие.

26. Орган, который зарегистрировал или должен был зарегистрировать ипотеку, обязан возместить заинтересованному лицу убытки, причиненные:

необоснованным отказом в регистрации ипотеки;

необоснованным отказом во внесении исправлений в регистрационную запись;

задержкой в регистрации ипотеки сверх установленного срока;

регистрацией ипотеки с нарушением требований, предъявляемых законодательством к содержанию регистрационной записи, или с иными ошибками;

неправомерным погашением регистрационной записи;

необоснованным отказом в совершении действий, предусмотренных пунктом 24.

IV. Права и обязанности залогодателя и залогодержателя

27. Залогодатель сохраняет право владеть и пользоваться предметом ипотеки.

Залогодатель вправе самостоятельно распоряжаться полученными от использования предмета ипотеки плодами, продукцией и доходами, если закладной не предусмотрено ограничение этого права.

28. Если иное не предусмотрено законом или договором, залогодатель вправе передавать предмет ипотеки другому лицу в собственность (полное хозяйственное ведение), аренду или временное безвозмездное пользование либо иным образом распоряжаться предметом ипотеки с согласия залогодержателя. Для перехода предмета ипотеки по завещанию согласия залогодержателя не требуется.

29. Залогодатель, если иное не предусмотрено настоящими Основными положениями или закладной, имеет право на последующий залог предмета ипотеки без согласия залогодержателя.

30. Если предмет залога погиб или поврежден или право собственности (полного хозяйственного ведения) прекращено на основании закона либо предмет ипотеки по установленным законом основаниям изымается у залогодателя для государственных или общественных нужд по решению суда, арбитражного суда, залогодатель вправе в разумный срок восстановить предмет залога или, соответственно, заменить его с согласия

залогодержателя другим недвижимым имуществом.

31. Залогодатель обязан, если иное не предусмотрено закладной:

страховать за свой счет от рисков утраты и повреждения предмет ипотеки в полной его стоимости, а если полная стоимость предмета ипотеки превышает размер обеспеченного ипотекой требования, - на сумму не ниже этого размера;

принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности предмета ипотеки, в том числе для защиты его от посягательств и требований со стороны третьих лиц;

немедленно уведомлять залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения предмета ипотеки;

сообщать каждому последующему залогодержателю сведения обо всех существующих залогах предмета ипотеки (оценка предмета ипотеки, существо, размер и срок исполнения обеспеченного ипотекой требования);

истребовать предмет ипотеки из чужого незаконного владения в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации.

32. Залогодержатель имеет право: проверять по документам и фактически наличие, размер, состояние и условия хранения предмета ипотеки;

требовать от залогодателя принятия мер, необходимых для обеспечения сохранности предмета ипотеки;

требовать от любого лица прекращения посягательства на предмет ипотеки, угрожающего его утратой, повреждением или иным ухудшением его состояния.

33. Залогодержателю принадлежит право преимущественного удовлетворения своего требования по основному обязательству из страхового возмещения за утрату или повреждение предмета ипотеки, независимо от того, кто является выгодоприобретателем по договору страхования.

V. Передача прав по закладной

34. Если при уступке другому лицу своих прав по кредитному договору или иному обеспеченному данной ипотекой основному обязательству залогодержатель не переуступил тому же лицу свои права по соответствующей закладной, договор ипотеки прекращается и закладная утрачивает силу.

Уступка залогодержателем своих прав по закладной другому лицу означает и одновременную уступку тому же лицу прав по обеспеченному ипотекой кредитному договору или иному основному обязательству.

35. Уступка залогодержателем прав по закладной другому лицу и тем самым уступка прав по обеспеченному соответствующей ипотекой основному обязательству осуществляется путем совершения на закладной нотариально удостоверенной именной передаточной

надписи в пользу нового залогодержателя.

Уступка прав по закладной не подлежит государственной регистрации.

36. Лицо, которому переуступлены права по закладной, становится на место залогодержателя по соответствующему договору ипотеки.

37. Должник по кредитному договору или иному обеспеченному ипотекой основному обязательству, уведомленный в письменной форме об уступке прав по закладной другому лицу, обязан исполнять кредитный договор или иное основное обязательство в части, не исполненной к моменту получения им уведомления, новому залогодержателю при условии предъявления ему закладной с надлежаще оформленной передаточной надписью.

38. Закладная может быть заложена путем ее передачи другому лицу - залогодержателю закладной в обеспечение кредитного договора между этим лицом и залогодержателем, названным в закладной (ипотечным залогодержателем). Залог закладной означает залог права требования по кредитному договору или иному основному обязательству, принадлежащего ипотечному залогодержателю и обеспеченного ипотекой.

39. При неисполнении кредитного договора, обеспеченного залогом закладной, ипотечный залогодержатель обязан по требованию залогодержателя закладной уступить ему свои права к залогодателю, названному в закладной (ипотечному залогодателю) в порядке, на условиях и с последствиями, предусмотренными пунктами 34 - 37. При отказе переуступить эти права залогодержатель закладной может требовать в судебном порядке перевода этих прав на себя.

40. Залогодержатель закладной, которому уступлены или на которого переведены судом права по закладной на основании пункта 39, вправе обратиться взыскание на предмет ипотеки в соответствии с условиями закладной и обеспеченного по ней основного обязательства. Вырученные в результате реализации предмета ипотеки суммы обращаются в погашение долга ипотечного залогодержателя залогодержателю закладной, а оставшаяся сумма передается ипотечному залогодержателю в погашение причитающегося ему долга по кредитному договору или иному основному обязательству, обеспеченному по закладной.

VI. Последствия передачи и перехода права на предмет ипотеки от залогодателя к другому лицу

41. В случае перехода права собственности (полного хозяйственного ведения) на предмет ипотеки от залогодателя к другому лицу в результате возмездного или безвозмездного отчуждения ипотека сохраняет силу для приобретателя имущества.

Лицо, к которому перешло право на предмет ипотеки, становится на место первоначального залогодателя и несет все его обязанности по договору ипотеки, включая и те, которые не были им надлежаще выполнены, если соглашением с залогодержателем не установлено иное.

42. При переходе права собственности (полного хозяйственного ведения) на предмет ипотеки в случаях универсального правопреемства (в результате наследования или реорганизации юридического лица залогодателя) ипотека сохраняет силу для правопреемника залогодателя.

В указанных случаях наступают последствия, предусмотренные в части второй пункта 41.

43. В случаях замены предмета ипотеки в соответствии с пунктом 30 ипотека переходит на имущество, предоставленное взамен первоначального предмета ипотеки.

44. В случаях изъятия (выкупа) у залогодателя предмета ипотеки для государственных или общественных нужд (пункт 30) без его замены другим имуществом залогодержатель приобретает право преимущественного удовлетворения своего требования из суммы причитающегося залогодателю возмещения.

45. Если по основаниям, предусмотренным законом, решением суда, арбитражного суда, предмет ипотеки был изъят у залогодателя и передан его собственнику или законному владельцу либо конфискован в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения, ипотека прекращается.

В указанных случаях залогодержатель вправе потребовать: досрочного исполнения обеспеченного залогом требования; возмещения убытков, причиненных досрочным прекращением ипотеки.

VII. Удовлетворение требований залогодержателя за счет заложенного имущества

46. Удовлетворение требований залогодержателя из стоимости заложенного имущества производится по решению суда, арбитражного суда за исключением случаев, когда нотариально удостоверенным соглашением залогодержателя с залогодателем, заключенным после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки, предусмотрено удовлетворение требований залогодержателя из стоимости заложенного имущества без обращения в суд, арбитражный суд.

Взыскание на предмет ипотеки может быть обращено только по решению суда, арбитражного суда в случаях, когда:

предметом ипотеки является предприятие в целом либо жилой дом, квартира или иное недвижимое имущество, используемое залогодателем для личных целей;

для заключения договора ипотеки требовалось согласие или разрешение другого лица или органа управления.

Соглашение залогодержателя с залогодателем об удовлетворении требований залогодателя из стоимости заложенного имущества без обращения в суд, арбитражный суд может быть признано недействительным по предъявленному до продажи заложенного имущества иску лица, чьи права могут быть нарушены продажей предмета ипотеки.

Обращение в суд, арбитражный суд с иском о признании соглашения залогодержателя с залогодателем недействительным приостанавливает проведение публичных торгов.

47. Обращение взыскания на предмет ипотеки производится путем продажи заложенного имущества с публичных торгов, которые проводятся специализированными организациями, имеющими лицензию Министерства юстиции Российской Федерации.

Порядок выдачи лицензий на деятельность по проведению публичных торгов специализированным организациям определяется законодательством Российской Федерации.

48. Выбор специализированной организации, которой поручается продажа с публичных торгов предмета ипотеки, осуществляется судебным исполнителем, если взыскание на предмет ипотеки производится по решению суда, арбитражного суда, а в остальных случаях - в соответствии с соглашением залогодержателя и залогодателя, а при отсутствии в таком соглашении условия о выборе соответствующей специализированной организации - залогодержателем.

49. Публичные торги должны быть проведены в срок, указанный в решении суда, арбитражного суда или в договоре, заключенном залогодержателем и специализированной организацией о продаже предмета ипотеки с публичных торгов, но не позднее, чем в трехмесячный срок со дня вступления решения суда, арбитражного суда в законную силу или заключения договора между залогодержателем и специализированной организацией.

50. Специализированная организация, которой поручена продажа предмета ипотеки, обязана опубликовать в органах печати информацию о предстоящих публичных торгах не позднее, чем за месяц до их проведения, с указанием даты, времени и места их проведения, характера продаваемого имущества и его начальной продажной цены.

51. Начальная продажная цена предмета ипотеки, с которой начинаются торги, определяется решением суда, арбитражного суда либо нотариально удостоверенным соглашением залогодержателя и залогодателя об удовлетворении требований залогодержателя из стоимости заложенного имущества без обращения в суд, арбитражный суд (пункт 46).

52. Лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере десяти процентов начальной продажной цены предмета ипотеки.

53. В публичных торгах не вправе участвовать в качестве покупателей, в том числе через представителей, должностные лица органов местного самоуправления, суда, арбитражного суда и прокуратуры, залогодатель и залогодержатель, а также проводящие торги специализированные организации.

54. Залогодатель до завершения публичных торгов вправе погасить сумму обеспеченного ипотекой обязательства. В этом случае торги закрываются, а договор ипотеки считается прекратившим свое действие.

55. Предмет ипотеки продается лицу, предложившему на торгах наивысшую цену.

Покупатель предмета ипотеки обязан в течение десяти дней после окончания торгов внести всю сумму, за которую им куплено это имущество, за вычетом ранее внесенного задатка. При невыполнении этого требования задаток ему не возвращается.

Задаток, внесенный другими участниками торгов, возвращается им немедленно после окончания торгов.

56. Специализированная организация, которая проводила публичные торги, вправе

удержать из выручки от продажи предмета ипотеки сумму своего вознаграждения, включая расходы на проведение торгов. Оставшаяся часть выручки направляется специализированной организацией:

залогодержателю на погашение обеспеченного ипотекой обязательства залогодателя;

залогодержателям по последующим договорам ипотеки проданного имущества в порядке очередности. Удовлетворение требований каждого последующего залогодержателя осуществляется из оставшейся суммы, вырученной от продажи предмета ипотеки, после полного погашения обеспеченных ипотекой обязательств залогодателя перед предшествующим залогодержателем;

залогодателю после полного погашения обязательств залогодателя перед всеми залогодержателями.

57. Специализированная организация, проводящая публичные торги, объявляет их несостоявшимися в случаях, когда:

на торги явилось менее двух покупателей;

на торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены предмета ипотеки; покупатель предмета ипотеки не внес покупную цену в установленный срок.

58. В течение десяти дней после объявления торгов несостоявшимися залогодержатель вправе приобрести предмет ипотеки по начальной продажной цене торгов. При этом непогашенная сумма обеспеченного ипотекой обязательства засчитывается в счет выкупной цены.

59. Если залогодержатель не воспользуется своим правом на приобретение предмета ипотеки, не позднее месяца после первых торгов проводятся повторные публичные торги без определения начальной продажной цены предмета ипотеки.

В случае объявления повторных торгов несостоявшимися по основаниям, предусмотренным в пункте 57, а также если наивысшая цена, предложенная за предмет ипотеки на повторных торгах, ниже непогашенной суммы обеспеченного ипотекой обязательства, залогодержатель вправе приобрести (оставить за собой) предмет ипотеки по цене, равной непогашенной сумме обеспеченного ипотекой обязательства, которая засчитывается в счет выкупной цены.

Если залогодержатель не воспользуется своим правом на приобретение предмета ипотеки в месячный срок после объявления повторных публичных торгов несостоявшимися, договор ипотеки считается прекратившим свое действие.

60. Специализированная организация обязана выдать свидетельство о приобретении заложенного имущества на публичных торгах покупателю, который с момента государственной регистрации приобретает право собственности на предмет ипотеки.

61. При наличии оснований, предусмотренных законом, результаты публичных торгов по требованию, заявленному не позднее шести месяцев со дня их проведения, могут быть признаны недействительными судом, арбитражным судом.

VIII. Особенности ипотеки земельных участков

62. Правила, содержащиеся в пунктах 62 - 73, применяются к ипотеке земельных участков, находящихся в собственности граждан или юридических лиц.

63. Ипотека земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения допускается лишь для обеспечения исполнения кредитных договоров, связанных непосредственно с осуществлением или развитием сельскохозяйственного производства.

64. Городские земли, на которых в соответствии с градостроительными правилами запрещено возведение зданий и сооружений, не могут быть предметом ипотеки в качестве отдельного земельного участка.

65. При общей собственности на землю членов коллектива сельскохозяйственного предприятия ипотека может быть установлена только на принадлежащей гражданину земельный участок, выделенный в натуре из земель, находящихся в общей собственности.

66. Не допускается ипотека части земельного участка, которая, с учетом ее размера, не может быть использована в качестве самостоятельного участка с соблюдением назначения земель соответствующей категории.

67. Залогодержателем по договору ипотеки земельного участка и по договору залога закладной на земельный участок может быть банк, имеющий лицензию на осуществление ипотечных операций, выданную Центральным банком Российской Федерации.

68. Порядок лицензирования ипотечных операций и форма закладной на земельный участок устанавливаются Центральным банком Российской Федерации по согласованию с Комитетом Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству и Министерством юстиции Российской Федерации.

Закладная на земельный участок составляется с соблюдением правил, установленных пунктами 12 - 14.

69. Оценка земельного участка не может быть установлена в закладной ниже его нормативной цены.

К закладной на земельный участок должна быть приложена в качестве обязательного приложения копия чертежа границ этого участка, выданная соответствующим комитетом по земельным ресурсам и землеустройству.

70. Здания, сооружения, которые находятся или будут возведены на закладываемом земельном участке и принадлежат залогодателю, могут быть заложены одновременно с участком по той же закладной.

Если в закладной на земельный участок не предусмотрено, что находящиеся или возводимые на этом участке и принадлежащие залогодателю здания и сооружения заложены тому же залогодержателю, то в случае обращения залогодержателем взыскания на этот участок залогодатель сохраняет право на принадлежащее ему находящееся на этом участке здание или сооружение и приобретает сервитут (право ограниченного пользования) в отношении определенной части участка, необходимой для использования здания или сооружения в соответствии с его назначением. В закладной может быть также

предусмотрено сохранение за залогодателем указанной части участка на праве аренды на условиях, определенных в закладной.

71. Если ипотека установлена на земельный участок, на котором находятся здания или сооружения, принадлежащие не залогодателю, а другому лицу, то при обращении залогодержателем взыскания на этот участок и его продаже с публичных торгов, к покупателю участка переходят права и обязанности, которые в отношении этого лица имел залогодатель.

72. Если суд, арбитражный суд находит, что требование залогодержателя об обращении взыскания на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения либо на участок, принадлежащий гражданину, подлежит удовлетворению, он вправе по просьбе залогодателя в решении об обращении взыскания на участок отсрочить его продажу с публичных торгов на срок до одного года.

Отсрочка обращения взыскания на заложенный земельный участок не затрагивает прав и обязанностей сторон по обязательству, обеспеченному ипотекой этого участка.

73. Лицо, которое приобрело земельный участок при продаже с публичных торгов, вправе менять назначение участка лишь в случаях и порядке, предусмотренных законодательными актами.

IX. Особенности ипотеки предприятий

74. Если предметом ипотеки является предприятие в целом как единый имущественный комплекс, в состав заложенного имущества входят все принадлежащие предприятию как юридическому лицу на праве собственности или полного хозяйственного ведения материальные и нематериальные активы, в том числе здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, готовая продукция, права требования, патенты и другие исключительные права, а также долги предприятия.

В состав заложенного имущества включаются полученные доходы предприятия, приобретенное им имущество, произведенные залогодателем улучшения имущества предприятия, а также приобретенные предприятием долги в период ипотеки.

75. Передача предприятия в ипотеку допускается при наличии согласия собственника имущества предприятия или уполномоченного им органа либо на основании решения органа, уполномоченного учредительными документами предприятия. Договор ипотеки предприятия, заключенный с нарушением этого требования, недействителен.

76. Ипотекой предприятия может быть обеспечено денежное обязательство, сумма которого составляет не менее половины стоимости активов предприятия.

Не допускается передача в ипотеку предприятия, в отношении которого возбуждено дело о банкротстве либо принято решение о ликвидации или реорганизации.

77. Ипотекой предприятия обеспечивается денежное обязательство, подлежащее исполнению не ранее, чем через год после заключения договора ипотеки. В случае, когда договором предусмотрено, что ипотекой предприятия обеспечивается денежное обязательство с менее продолжительным сроком исполнения, право на обращение

взыскания на предмет ипотеки по неисполненному обязательству возникает у залогодержателя по истечении года с момента заключения договора ипотеки.

78. Состав имущества передаваемого в ипотеку предприятия и оценка его стоимости определяются на основе полной инвентаризации имущества предприятия. Акт инвентаризации, бухгалтерский баланс и заключение независимого аудитора о составе и стоимости имущества предприятия являются обязательными приложениями к закладной.

79. Залогодатель вправе продавать, обменивать, сдавать в аренду, предоставлять займы и иным образом распоряжаться имуществом, вносить изменения в состав имущества предприятия, переданного в ипотеку, если это не влечет уменьшения общей стоимости активов предприятия, указанной в закладной, и не нарушает других условий договора ипотеки.

80. Без разрешения залогодержателя залогодатель не вправе передать имущество предприятия в залог, совершать сделки, направленные на отчуждение недвижимого имущества предприятия, если иное не установлено в закладной.

Реорганизация предприятия, переданного в ипотеку, без согласия залогодержателя не допускается.

81. В случае нарушения залогодателем своих обязательств, непринятия мер по обеспечению сохранности заложенного имущества, неэффективного использования имущества, что может привести к неплатежеспособности предприятия или к уменьшению стоимости заложенного имущества, залогодержатель вправе обратиться в суд, арбитражный суд с требованием о введении ипотечного контроля за деятельностью залогодателя.

Решением суда, арбитражного суда залогодержатель в порядке ипотечного контроля может быть уполномочен требовать от залогодателя регулярного представления бухгалтерских и иных отчетных документов, предварительного согласования вопросов, связанных с заключением сделок с имуществом предприятия; обращаться к собственнику имущества предприятия или уполномоченному им органу с требованием о расторжении контракта с руководителем предприятия; предъявлять в суд, арбитражный суд иски о признании сделок, заключенных залогодателем, недействительными; осуществлять иные права, предусмотренные решением суда, арбитражного суда о введении ипотечного контроля за деятельностью залогодателя.

82. В случае неисполнения залогодателем обязательства, обеспеченного ипотекой предприятия, взыскание на заложенное имущество может быть обращено только по решению суда, арбитражного суда.

83. К покупателю, который приобрел на публичных торгах предприятие как имущественный комплекс, переходят права и обязанности этого предприятия с момента государственной регистрации права собственности на приобретенное имущество.

Х. Особенности ипотеки жилых домов и квартир

84. Ипотека жилого дома или квартиры допускается для обеспечения погашения ссуды, предоставленной для строительства, реконструкции или капитального ремонта жилого

дома (квартиры). Жилой дом (квартира) также может быть предметом ипотеки, если гражданин его собственник и члены его семьи проживают в другом жилом доме (квартире) и имеют в этом доме достаточное в соответствии с установленными нормами жилой площади жилое помещение.

Дача, садовый домик и другие строения, не предназначенные для постоянного проживания, могут быть предметом ипотеки на общих основаниях. Специальные правила, установленные для жилых домов (квартир), на них не распространяются.

85. Жилые комнаты, составляющие часть дома (квартиры), не могут быть предметом ипотеки.

86. В ипотеку может передаваться только жилой дом (квартира), принадлежащий залогодателю на праве собственности.

87. Залогодержателями жилого дома и квартиры могут быть только банки и другие кредитные учреждения, имеющие специальную лицензию

88. Продажа заложенного жилого дома (квартиры) на публичных торгах не является основанием для выселения покупателем проживающих в этом жилом доме (квартире) залогодателя и членов его семьи. Между собственником, приобретшим жилой дом (квартиру), и проживающими в нем такими лицами заключается договор аренды жилого помещения на условиях, обычных для данной местности.

89. Лица, проживающие в жилых домах (квартирах) на условиях договора найма жилого помещения, договора аренды или иных основаниях, предусмотренных законом, не подлежат выселению при продаже заложенного дома (квартиры), с публичных торгов. Ранее заключенный с ними договор найма жилого помещения, договор аренды или иной договор на проживание сохраняет силу.

Такие лица имеют право на преимущественную покупку занимаемого ими жилого дома (квартиры).

90. Если иное не предусмотрено договором об ипотеке, залогодатель вправе сдать нанимателю находящуюся в жилом доме свободную квартиру лишь с согласия залогодержателя.

Однако он вправе сдать такую квартиру нанимателю без согласия залогодержателя по срочному договору аренды жилого помещения на срок, истекающий не позднее погашения ссуды. В этом случае собственник, приобретший жилой дом (квартиру) на публичных торгах, по истечении предусмотренного договором срока не обязан возобновлять этот договор аренды.