

Закон Республики Узбекистан

ОБ ИПОТЕКЕ

(Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2006 г., № 40, ст. 393)

Принят Законодательной палатой

28 июня 2006 года

Одобрен Сенатом 25 августа 2006 года

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Цель настоящего Закона Целью настоящего Закона является регулирование отношений, возникающих при применении залога недвижимого имущества (далее — ипотека).

Статья 2. Законодательство об ипотеке Законодательство об ипотеке состоит из настоящего Закона и иных актов законодательства.

Если международным договором Республики Узбекистан установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены законодательством Республики Узбекистан об ипотеке, то применяются правила международного договора.

Статья 3. Основания возникновения ипотеки Ипотека возникает на основании договора об ипотеке (ипотека на основании договора) или на основании закона (ипотека на основании закона).

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

К ипотеке на основании закона при наступлении указанных в ней обстоятельств применяются правила об ипотеке, возникающей на основании договора об ипотеке, если иное не установлено законом.

Ипотека имеет производный характер от основного обязательства и является действительной до прекращения основного обязательства.

Общие правила о залоге, содержащиеся в Гражданском кодексе Республики Узбекистан и Законе Республики Узбекистан «О залоге», применяются к отношениям по ипотеке, если иные правила не установлены настоящим Законом.

Статья 4. Ипотекодатель Ипотекодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или третье лицо, не участвующее в этом обязательстве (вещный поручитель).

Имущество, на которое установлена ипотека, остается во владении и пользовании ипотекодателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

Статья 5. Обязательство, обеспечиваемое ипотекой Ипотека может быть установлена в обеспечение исполнения обязательства по кредитному договору, договору займа или иному договору, в том числе обязательства, основанного на договорах купли-продажи, аренды, подряда, а также возникающего из причинения вреда, если иное не установлено законом.

Статья 6. Предмет ипотеки [СПиТ:

1. Залоговое право / Предмет ипотеки]

Предметом ипотеки может быть недвижимое имущество, в том числе, здания, сооружения, квартиры в многоквартирных домах, предприятия, иные имущественные комплексы, объекты торговли и сферы обслуживания, а также жилые помещения вместе с земельными участками, на которых они размещены, находящиеся в

собственности юридических и физических лиц, другое имущество, отнесенное законом к недвижимому и права на которые зарегистрированы в установленном законодательством порядке.

Правила об ипотеке применяются также к залому:

незавершенного строительства имущества, возводимого на земельном участке в соответствии с требованиями, установленными законодательством;  
прав пожизненного наследуемого владения земельным участком для индивидуального жилищного строительства или ведения дехканского хозяйства;  
прав арендатора по договору об аренде недвижимого имущества (право аренды), если иное не предусмотрено договором или законом;  
прав аренды земельного участка, если иное не предусмотрено договором или законом.  
Предметом ипотеки не может быть недвижимое имущество, изъятое из оборота и не подлежащее отчуждению.

Предметом ипотеки не могут быть виды и группы предприятий и имущества, в отношении которых законодательством предусмотрена обязательная приватизация или приватизация запрещена либо ограничена.

См. Перечень видов и групп предприятий и имущества, не подлежащих разгосударствлению, приватизации и выкупу и Перечень объектов и предприятий, разгосударствление и приватизация которых осуществляются по решению Кабинета Министров Республики Узбекистан, утвержденных постановлением Олий Мажлиса Республики Узбекистан от 31 августа 1995 г. № 119-І.

Статья 7. Требования, обеспечиваемые ипотекой Ипотека обеспечивает уплату ипотекодержателю основной суммы долга по обеспечиваемому ипотекой обязательству в полном объеме или в части, предусмотренной договором об ипотеке.

Ипотека, установленная в обеспечение исполнения обязательства по кредитному договору или договору займа с условием выплаты процентов, обеспечивает также уплату кредитору (заимодавцу) причитающихся ему процентов за пользование кредитом (заемными средствами).

Если иное не предусмотрено договором, ипотека обеспечивает также уплату ипотекодержателю сумм причитающихся ему в возмещение:  
убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства;  
судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество;  
расходов по реализации заложенного имущества.

Если в договоре об ипотеке указана общая твердая сумма требований ипотекодержателя, обеспеченных ипотекой, обязательства должника перед ипотекодержателем в части, превышающей эту сумму, не считаются обеспеченными ипотекой, за исключением требований, указанных в абзацах втором и четвертом части третьей настоящей статьи или в статье 8 настоящего Закона.

Статья 8. Обеспечение ипотекой дополнительных расходов ипотекодержателя В случаях, когда ипотекодержатель в соответствии с условиями договора об ипотеке или в силу необходимости обеспечить сохранение имущества, заложенного по этому договору, вынужден нести расходы на его содержание и (или) охрану либо на погашение задолженности ипотекодателя по связанным с этим имуществом налогам, сборам или коммунальным платежам, возмещение ипотекодержателю таких необходимых расходов обеспечивается за счет заложенного имущества.

Статья 9. Право передачи имущества в ипотеку Ипотека может быть установлена на указанное в статье 6 настоящего Закона имущество, которое принадлежит

ипотекодателю на правах собственности и других вещных правах или на договорной основе, если иное не установлено законодательством.

Перечень объектов, в отношении которых вследствие их исторической, художественной или иной культурной ценности, либо в интересах обеспечения государственной безопасности применение ипотеки не допускается, устанавливается Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

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

Имущество, находящееся в общей совместной собственности (без определения доли каждого из собственников в праве собственности), может быть передано в ипотеку только с письменного согласия всех собственников.

Участник общей долевой собственности может передать в ипотеку свою долю в праве на общее имущество без согласия других собственников.

Глава 2. Договор об ипотеке. Государственная регистрация ипотеки

Статья 10. Договор об ипотеке  
Договор об ипотеке заключается с соблюдением положений настоящего Закона и иных актов законодательства.

В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки с указанием его наименования, местонахождения и достаточное для его идентификации описание, его оценка, существо, размер, срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой и указание на то, у какой из сторон находится заложенное имущество, а также иные сведения, относительно которых достигнуто согласие сторон.

В договоре об ипотеке должны быть указаны право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит ипотекодателю, и наименование органа государственной регистрации прав на недвижимость (далее — регистрирующий орган), зарегистрировавшего это право ипотекодателя.

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

Оценка предмета ипотеки осуществляется по соглашению между ипотекодателем и ипотекодержателем или путем проведения оценки предмета ипотеки в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

См. Закон Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности».

Обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть указано в договоре об ипотеке с определением его суммы, основания возникновения и срока исполнения. В тех случаях, когда это обязательство основано на каком-либо ином договоре, должны быть указаны стороны этого договора, дата и место его заключения.

Если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, в договоре об ипотеке должны быть указаны порядок и другие необходимые условия определения суммы обеспечиваемого ипотекой обязательства.

Если обеспечиваемое ипотекой обязательство подлежит исполнению по частям, в договоре об ипотеке должны быть указаны сроки (периодичность) соответствующих платежей и их размеры либо условия, позволяющие определить эти размеры.

Если права ипотекодержателя удостоверяются закладной, это указывается в договоре об ипотеке, за исключением случаев выдачи закладной при ипотеке на основании закона.

Статья 11. Предупреждение ипотекодержателя о правах третьих лиц на предмет ипотеки  
При заключении договора об ипотеке ипотекодатель обязан в письменной форме предупредить ипотекодержателя обо всех известных ему к моменту государственной регистрации ипотеки правах третьих лиц на предмет ипотеки (правах

залога, пожизненного наследуемого владения земельным участком, аренды, сервитутах и других правах). Неисполнение этой обязанности дает ипотекодержателю право потребовать досрочного исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, либо изменения условий договора об ипотеке.

Статья 12. Нотариальное удостоверение и государственная регистрация договора об ипотеке. Договор об ипотеке (включая последующие) должен быть нотариально удостоверен и подлежит государственной регистрации.

Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

Несоблюдение правил о нотариальном удостоверении и государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожным.

Статья 13. Государственная регистрация ипотеки. Государственная регистрация ипотеки осуществляется в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, путем внесения соответствующей записи в государственный реестр залога зданий (сооружений).

Для дополнительной информации см. Инструкцию о порядке государственной регистрации зданий и сооружений (рег. № 387 от 07.01.1998 г.) и Временную инструкцию о порядке государственной регистрации ипотеки (рег. № 1798 от 25.04.2008 г.).

Основанием для государственной регистрации ипотеки на основании договора является договор об ипотеке.

Основанием для государственной регистрации ипотеки на основании закона является кредитный договор или договор займа, влекущий за собой возникновение ипотеки на основании закона. Государственная регистрация ипотеки на основании закона осуществляется без подачи отдельного заявления и без уплаты регистрационного сбора.

Государственная регистрация ипотеки на основании закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой, если иное не установлено законом. Права ипотекодержателя по ипотеке на основании закона могут быть удостоверены закладной.

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

При изменении содержания обеспеченного ипотекой обязательства, последующей ипотеки, а также при переходе права собственности на предмет ипотеки или иных вещных прав от ипотекодателя к другому лицу, в результате возмездного или безвозмездного отчуждения этого имущества либо в порядке универсального правопреемства, производится дополнительная государственная регистрация ипотеки. Невыполнение указанного требования влечет за собой недействительность изменений, произведенных в обязательстве, обеспеченном ипотекой.

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

Любое лицо вправе получить в регистрирующем органе сведения о том, имеется ли регистрационная запись об ипотеке соответствующего имущества, и заверенную выписку из регистрационной записи об ипотеке.

### Глава 3. Закладная

Статья 14. Права ипотекодержателя по закладной Права ипотекодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке могут быть удостоверены закладной, если иное не установлено настоящим Законом.

Закладной могут быть удостоверены права ипотекодержателя по ипотеке на основании закона и по обеспеченному данной ипотекой обязательству, если иное не установлено настоящим Законом.

Закладная является именной ценной бумагой, удостоверяющей следующие права ее законного владельца:

право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без представления других доказательств существования этого обязательства;

право залога на имущество, обремененное ипотекой.

Обязанными по закладной лицами являются должник по обеспеченному ипотекой обязательству и (или) ипотекодатель.

Закладная составляется ипотекодателем, а если он является третьим лицом, не участвующим в этом обязательстве (вещный поручитель), также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству.

Закладная оформляется регистрирующим органом после государственной регистрации ипотеки при участии ипотекодателя и ипотекодержателя и выдается первоначальному ипотекодержателю.

Закладная может быть составлена в любой момент до исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой и выдана ипотекодержателю.

Статья 15. Признание условий о закладной недействительными Составление и выдача закладной не допускаются и условия о закладной, изложенные в договоре об ипотеке, признаются недействительными, если:

предметом ипотеки являются предприятие в целом как имущественный комплекс или право аренды на него;

ипотекой обеспечивается денежное обязательство, сумма долга по которому на момент заключения договора не определена и которое не содержит условий, позволяющих определить эту сумму в надлежащий момент.

Статья 16. Содержание закладной Закладная на момент ее выдачи первоначальному ипотекодержателю регистрирующим органом должна содержать:

слово «закладная», включенное в название документа;

фамилию, имя, отчество и место жительства ипотекодателя или его наименование и местонахождение (почтовый адрес), если ипотекодатель — юридическое лицо;

фамилию, имя, отчество и место жительства ипотекодержателя или его наименование и местонахождение (почтовый адрес), если ипотекодержатель — юридическое лицо;

реквизиты договора, исполнение обязательства по которому обеспечивается ипотекой, с указанием даты и места заключения такого договора или основания возникновения обеспеченного ипотекой обязательства;

фамилию, имя, отчество и место жительства должника по обеспеченному ипотекой обязательству, если должник не является ипотекодателем или его наименование и местонахождение (почтовый адрес), если должник — юридическое лицо;

сумму обязательства, обеспеченного ипотекой, и размера процентов, если они подлежат уплате по этому обязательству, или условий, позволяющих в надлежащий момент определить эти сумму и проценты;

срок уплаты суммы обязательства, обеспеченного ипотекой, а если эта сумма подлежит уплате по частям — сроки (периодичность) соответствующих платежей и размер каждого из них или условия, позволяющие определить эти сроки и размеры платежей (план погашения долга);

название и достаточное для идентификации описание недвижимого имущества, на которое установлена ипотека, и местонахождение такого имущества;

денежную оценку недвижимого имущества, на которое установлена ипотека, а в случаях, если установление ипотеки является обязательным на основании закона, денежную оценку такого имущества, подтвержденную заключением оценщика;

указание на право, в силу которого недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит ипотекодателю и наименование регистрирующего органа, с указанием номера, даты и места государственной регистрации, а если предметом ипотеки является принадлежащее ипотекодателю право аренды — название такого имущества, являющегося предметом аренды, в соответствии с абзацем девятым настоящей части и срок действия этого права;

сведения о том, что недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, обременено правом залога, пожизненного наследуемого владения земельным участком, аренды, сервитутом, или другим правом либо не обременено никаким из подлежащих государственной регистрации прав третьих лиц на момент государственной регистрации ипотеки;

подпись ипотекодателя, а если он является третьим лицом (вещным поручителем), также и подпись должника по обеспеченному ипотекой обязательству;

сведения о государственной регистрации ипотеки;

дату выдачи закладной первоначальному ипотекодержателю. В случае выдачи закладной при ипотеке на основании закона включение в закладную данных, указанных в абзаце одиннадцатом настоящей части, обеспечивается регистрирующим органом.

Документ, названный «закладная», в котором отсутствуют какие-либо данные и условия, указанные в части первой настоящей статьи, не является закладной и не подлежит выдаче первоначальному ипотекодержателю.

По соглашению между ипотекодателем и ипотекодержателем в закладную могут быть включены также данные и условия, не предусмотренные настоящей статьей.

При недостаточности на самой закладной места для отметок о новых владельцах (специальной залоговой передаточной надписи) и частичном исполнении обеспеченного ипотекой обязательства или записи иных необходимых сведений, к закладной прикрепляется добавочный лист, надписи и отметки на котором делаются таким образом, чтобы они начинались на закладной и заканчивались на этом листе.

Все листы закладной составляют единый целый документ. Они должны быть пронумерованы и скреплены печатью регистрирующего органа. Отдельные листы закладной не могут быть предметом сделок.

При несоответствии содержания закладной договору об ипотеке или договору, обязательство по которому обеспечено ипотекой, верным считается содержание закладной, если ее приобретатель в момент совершения сделки не знал и не должен был знать о таком несоответствии. Это правило не распространяется на случаи, когда законным владельцем закладной является первоначальный ипотекодержатель.

Законный владелец закладной вправе требовать устранения указанного в части шестой настоящей статьи несоответствия путем аннулирования закладной, находящейся в его владении, и одновременной с этим выдачей новой закладной, если требование было заявлено немедленно после того, как законному владельцу закладной стало известно о таком несоответствии.

Ответственность за убытки, возникшие в связи с указанным в части шестой настоящей статьи несоответствием и его устранением, несет регистрирующий орган, выдавший закладную.

Статья 17. Изменение условий закладной Должник по обеспеченному ипотекой обязательству, ипотекодатель и законный владелец закладной по соглашению могут изменить ранее установленные условия закладной. В этом случае, а также при переводе долга по обеспеченному ипотекой обязательству на другое лицо в соглашении должны предусматриваться аннулирование закладной и одновременно с этим выдача новой закладной, составленной с учетом соответствующих изменений.

Государственная регистрация соглашения об изменении содержания закладной должна быть осуществлена в течение одного рабочего дня с момента обращения заявителя в регистрирующий орган. Государственная регистрация такого соглашения осуществляется бесплатно.

В случае аннулирования закладной и одновременно с этим выдачи новой закладной вместе с заявлением о внесении изменений в государственный реестр залога зданий (сооружений) ипотекодатель передает в регистрирующий орган новую закладную, которая вручается ипотекодержателю в обмен на находящуюся в его законном владении закладную.

Аннулированная закладная хранится в архиве регистрирующего органа до момента исключения регистрационной записи об ипотеке.

Выдача закладных не является их эмиссией и не подлежит государственной регистрации в соответствии с требованиями законодательства о ценных бумагах.

Статья 18. Приложения к закладной К закладной могут быть приложены документы, определяющие условия ипотеки или необходимые для осуществления ипотекодержателем своих прав по закладной.

Если документы, прилагаемые к закладной, не названы в ней с такой степенью точности, достаточной для их идентификации, и в закладной не предусмотрено, что такие документы являются ее неотъемлемой частью, они необязательны для лиц, к которым права по закладной перешли в результате ее продажи, залога или иным образом.

Статья 19. Регистрация законных владельцев закладной Законный владелец закладной вправе потребовать от регистрирующего органа зарегистрировать его в качестве ипотекодержателя в установленном порядке с указанием его фамилии, имени, отчества и местожительства, а если законным владельцем закладной является юридическое лицо — его наименования и местонахождения (почтового адреса).

Должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, получивший от законного владельца закладной письменное уведомление о регистрации последнего в установленном порядке в качестве ипотекодержателя с приложением надлежаще заверенного удостоверяющего документа, обязан осуществлять промежуточные платежи по указанному обязательству, не требуя всякий раз предъявления ему закладной. Такая обязанность должника в отношении данного владельца закладной возникает по получении письменного уведомления об уступке последнему прав по закладной.

Регистрационная запись о законном владельце закладной должна быть осуществлена в течение одного рабочего дня с момента обращения заявителя в регистрирующий орган при предъявлении закладной на основании:

совершенной в соответствии со статьей 34 настоящего Закона передачи права по закладной и произведенной на закладной отметки, если совершившее такую надпись лицо являлось законным владельцем закладной или ипотекодержателем, на имя

которого была сделана специальная залоговая передаточная надпись, который продал закладную в порядке, предусмотренном частью пятой статьи 35 настоящего Закона; документов, подтверждающих переход прав по закладной к другим лицам в результате реорганизации юридического лица или в порядке наследования; решения суда о признании прав по закладной за заявителем.

Статья 20. Осуществление прав по закладной и исполнение обеспеченного ипотекой обязательства При осуществлении своих прав, предусмотренных договором или законодательством, законный владелец закладной обязан предъявлять закладную тому обязанному лицу (должнику или ипотекодателю), в отношении которого осуществляется соответствующее право, по его требованию, если только при залоге закладной она не передана в депозит нотариуса или не заложена с передачей ее залогодержателю закладной.

По исполнении обеспеченного ипотекой обязательства полностью ипотекодержатель обязан передать закладную ипотекодателю, а в случаях, когда обязательство исполняется по частям — удостоверить его частичное исполнение способом, достаточным для ипотекодателя и очевидным для возможных последующих владельцев закладной или совершением на закладной записи о частичном исполнении обязательства.

Нахождение закладной у ипотекодержателя либо отсутствие на ней отметки или удостоверения иным образом частичного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства свидетельствует, что это обязательство или соответственно его часть не исполнены, если не доказано иное.

Должник по обеспеченному ипотекой обязательству погашает свой долг полностью или в части надлежащим исполнением своих обязанностей по закладной в соответствии с планом погашения долга ее законному владельцу или лицу, уполномоченному законным владельцем закладной на осуществление прав по ней.

В случае передачи закладной в депозит нотариуса при залоге закладной должник по обеспеченному ипотекой обязательству исполняет свое обязательство внесением долга в депозит нотариуса.

Обязанное по закладной лицо вправе отказать предъявителю закладной в осуществлении им прав по закладной в случаях, если:

судом принят к рассмотрению иск о признании недействительной сделки об уступке прав по данной закладной или о применении последствий недействительности этой сделки;

предъявленная закладная недействительна в связи с ее утратой законным владельцем и выдачей дубликата закладной либо в связи с нарушением порядка выдачи закладной или ее дубликата, за которое обязанные по ним лица не отвечают.

Если иное не доказано или не установлено настоящим Законом, нахождение закладной у любого из обязанных по ней лиц или в регистрирующем органе свидетельствует о том, что обеспеченное ипотекой обязательство исполнено. Лицо, во владении которого окажется закладная, обязано в письменной форме незамедлительно уведомить об этом других обязанных по закладной лиц.

В случаях, когда в соответствии с настоящим Законом закладная аннулируется, регистрирующий орган незамедлительно по получении им закладной аннулирует ее путем проставления на лицевой стороне штампа «погашено» или иным образом, не допускающим возможности ее обращения, за исключением уничтожения закладной.

Статья 21. Восстановление прав по утраченной закладной Восстановление прав по утраченной закладной производится ипотекодателем, а если он является третьим лицом (вещным поручителем), также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству на основании:

заявления в их адрес лица, указанного в государственном реестре залога зданий (сооружений) в качестве ипотекодержателя, если по данным, внесенным в указанный реестр в соответствии со статьей 19 настоящего Закона, возможно установить все специальные залоговые передаточные надписи, совершенные на утраченной закладной; решения суда, об установлении фактов, имеющих юридическое значение.

Ипотекодержатель, а если он является третьим лицом (вещным поручителем), также и должник по обеспеченному ипотекой обязательству обязаны в минимально возможные сроки составить дубликат закладной и передать его в регистрирующий орган.

Регистрирующий орган обязан в течение одного рабочего дня оформить дубликат закладной с отметкой на нем «дубликат».

Дубликат закладной выдается регистрирующим органом путем вручения лицу, утратившему закладную.

Дубликат закладной должен полностью соответствовать утраченной закладной.

Ответственность за убытки, возникшие в связи с несоответствием дубликата закладной утраченной закладной, несет регистрирующий орган. Обязанные по закладной лица не вправе отказывать законному владельцу дубликата закладной в осуществлении прав по ней в связи с указанным несоответствием, если они за него отвечают.

Глава 4. Обеспечение сохранности имущества, заложенного по договору об ипотеке

Статья 22. Владение, пользование и сохранение предмета ипотеки Ипотекодатель вправе владеть и пользоваться предметом ипотеки в соответствии с его целевым назначением.

Ипотекодатель вправе извлекать из предмета ипотеки продукцию, плоды и доходы.

Ипотекодержатель не приобретает прав на эти продукцию, плоды и доходы, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

Если иное не предусмотрено договором об ипотеке или законом, ипотекодатель обязан принимать за свой счет все необходимые меры для надлежащего сохранения предмета ипотеки, включая своевременное проведение текущего ремонта, рациональную эксплуатацию и защиту предмета ипотеки от незаконных посягательств и требований других лиц.

Ипотекодатель должен своевременно уведомлять в письменной форме ипотекодержателя о любой угрозе уничтожения, повреждения, порчи или ухудшения состояния предмета ипотеки, а также о любых обстоятельствах, которые могут отрицательно повлиять на права ипотекодержателя по договору об ипотеке.

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

Статья 23. Последствия ненадлежащего обеспечения сохранности имущества, заложенного по договору об ипотеке При грубом нарушении ипотекодателем правил пользования и содержания имущества, заложенного по договору об ипотеке, а также обязанностей по сохранению данного имущества, и в случае, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения заложенного имущества, а также при нарушении обязанностей по страхованию заложенного имущества или при необоснованном отказе ипотекодержателю в проверке заложенного имущества, ипотекодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства. Если в удовлетворении такого требования отказано, ипотекодержатель вправе обратиться с иском о взыскании на имущество, заложенное по договору об ипотеке в порядке, установленном законодательством.

Ипотекодатель несет риск случайной гибели и случайного повреждения имущества, заложенного по договору об ипотеке, если иное не предусмотрено таким договором. Если по обстоятельствам, за которые ипотекодатель не отвечает, заложенное имущество утрачено или повреждено настолько, что вследствие этого обеспечение ипотекой обязательства существенно ухудшилось, ипотекодатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, в том числе за счет страхового возмещения в соответствии со статьей 24 настоящего Закона. Ипотекодатель не может осуществить права по досрочному исполнению обеспеченного ипотекой обязательства, если между ним и ипотекодателем заключено соглашение о восстановлении или замене погибшего либо поврежденного заложенного имущества и ипотекодатель надлежит выполнять условия этого соглашения.

[ОКОЗ:

1.03.00.00.00 Гражданское законодательство / 03.11.00.00 Отдельные виды обязательств / 03.11.22.00 Страхование / 03.11.22.02 Обязательное страхование]

[ТСЗ:

1.ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО О ФИНАНСАХ И КРЕДИТЕ. БАНКОВСКАЯ И БИРЖЕВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ / Страхование]

Статья 24. Страхование имущества, заложенного по договору об ипотеке. Имущество, заложенное по договору об ипотеке, подлежит страхованию от рисков утраты и повреждения, если иное не предусмотрено договором об ипотеке. При отсутствии в договоре об ипотеке иных условий о страховании заложенного имущества ипотекодатель обязан страховать за свой счет полную стоимость этого имущества от рисков утраты и повреждения, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного ипотекой обязательства — на сумму не ниже суммы этого обязательства.

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

Ипотекодатель лишается права на удовлетворение своего требования из страхового возмещения, если утрата или повреждение заложенного имущества произошли по причинам, за которые он несет ответственность.

Ипотекодатель по договору об ипотеке жилого дома или квартиры, вправе застраховать риск своей ответственности перед кредитором за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по возврату кредита.

Статья 25. Сохранение ипотеки при переходе прав на заложенное имущество к другому лицу. Лицо, которое приобрело заложенное по договору об ипотеке имущество в результате отчуждения этого имущества или в порядке универсального правопреемства, в том числе в результате реорганизации юридического лица, становится на место ипотекодателя и несет все обязанности последнего по договору об ипотеке, включая и те, которые не были надлежит выполнены первоначальным ипотекодателем. Новый ипотекодатель может быть освобожден от какой-либо из этих обязанностей лишь по соглашению с ипотекодателем.

Если имущество, заложенное по договору об ипотеке, перешло по указанным в части первой настоящей статьи основаниям к нескольким лицам, каждый из правопреемников первоначального ипотекодателя несет вытекающие из отношений ипотеки последствия неисполнения обеспеченного ипотекой обязательства соразмерно перешедшей к нему части заложенного имущества. Если предмет ипотеки неделим или

по иным основаниям поступает в общую собственность правопреемников ипотекодателя, правопреемники становятся солидарными ипотекодателями.

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

Статья 26. Последствия нарушения правил об отчуждении заложенного имущества  
Имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено ипотекодателем другому лицу путем продажи, дарения, мены или иным способом лишь с согласия ипотекодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

В случае отчуждения имущества, заложенного по договору об ипотеке без согласия ипотекодержателя, если иное не предусмотрено в договоре об ипотеке, либо если такое право ипотекодателя не предусмотрено в закладной, ипотекодержатель вправе по своему выбору потребовать:

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

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

Статья 27. Обременение заложенного имущества правами других лиц  
Если иное не предусмотрено договором об ипотеке или законом, ипотекодатель вправе без согласия ипотекодержателя сдавать заложенное имущество в аренду, передавать его во временное безвозмездное пользование и по соглашению с другим лицом предоставлять последнему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут) при условиях, что:

срок, на который имущество предоставляется в пользование, не превышает срока обеспеченного ипотекой обязательства;

имущество предоставляется в пользование для целей, соответствующих назначению имущества.

В случае обращения ипотекодержателем взыскания на заложенное имущество по основаниям, предусмотренным договором об ипотеке или законом, все права аренды и иные права пользования этим имуществом, предоставленные ипотекодателем третьим лицам без согласия ипотекодержателя после заключения договора об ипотеке, прекращаются с момента вступления в законную силу решения суда об обращении взыскания на имущество, а если требования ипотекодержателя удовлетворяются без обращения в суд — с момента нотариального удостоверения соглашения между ипотекодателем и ипотекодержателем об обращении взыскания на имущество, либо на условиях, определенных в договоре об ипотеке.

Заложенное имущество может быть предоставлено ипотекодателем в пользование третьим лицам на срок, превышающий срок обеспеченного ипотекой обязательства, либо для целей, не соответствующих назначению имущества, лишь с согласия ипотекодержателя.

Предоставление ипотекодатедем заложенного имущества в пользование другому лицу не освобождает ипотекодатедеа от исполнения обязательств по договору об ипотеке, если иное не предусмотрено этим договором.

Статья 28. Последствия принудительного изъятия заложенного имуществаЕсли право собственности ипотекодатедеа на имущество, являющееся предметом ипотеки, прекращается в порядке, установленном законодательством, вследствие изъятия (выкупа) имущества для государственных нужд, его реквизиции или национализации и ипотекодатедеа предоставляется другое имущество или соответствующее возмещение, ипотека распространяется на предоставленное взамен имущество либо ипотекодатедеа приобретает право преимущественного удовлетворения своих требований из суммы причитающегося ипотекодатедеа возмещения.

Ипотекодатедеа вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обращения взыскания на имущество, предоставленное ипотекодатедеа взамен изъятого.

В случаях, когда имущество, являющееся предметом ипотеки, изымается у ипотекодатедеа в порядке, установленном законом, на том основании, что в действительности собственником этого имущества является другое лицо (виндикация), ипотека в отношении этого имущества прекращается. Ипотекодатедеа после вступления в законную силу соответствующего решения суда вправе требовать досрочного исполнения обязательства, которое было обеспечено ипотекой.

Глава 5. Последующая ипотека

Статья 29. Условия, при которых допускается последующая ипотекаИмущество, 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 ипотекодатедеа (последующая ипотека).

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

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

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

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

Если последующая ипотека не запрещена, но последующий договор об ипотеке заключен с нарушением условий, предусмотренных для него предшествующим договором, требования ипотекодатедеа по последующему договору удовлетворяются в той степени, в какой их удовлетворение возможно в соответствии с условиями предшествующего договора об ипотеке.

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

Заключение последующего договора об ипотеке, предусматривающего составление и выдачу закладной, не допускается.

Статья 30. Предупреждение ипотекодатедеа о предшествующей и последующей ипотеках. Изменение предшествующего договора об ипотекеИпотекодатедеа обязан

сообщать каждому последующему ипотекодержателю до заключения с ним последующего договора об ипотеке сведения обо всех уже существующих ипотеках данного имущества.

Ипотекодатель после заключения последующего договора об ипотеке обязан незамедлительно уведомить в письменной форме об этом ипотекодержателей по предшествующим ипотекам и по их требованию сообщить им сведения о последующей ипотеке.

После заключения последующего договора об ипотеке изменение предшествующего договора допускается лишь с согласия ипотекодержателя по последующему договору, если иное не было предусмотрено предшествующим договором об ипотеке.

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

Статья 31. Государственная регистрация последующей ипотеки  
Государственная регистрация последующей ипотеки осуществляется с соблюдением правил, установленных настоящим Законом.

В последующем договоре об ипотеке делаются отметки обо всех регистрационных записях о предшествующих ипотеках того же имущества.

Отметка о последующей ипотеке вносится в регистрационные записи обо всех предшествующих ипотеках того же имущества.

Статья 32. Удовлетворение требований ипотекодержателей по предшествующей и последующей ипотекам  
Требования ипотекодержателя по последующему договору об ипотеке удовлетворяются из стоимости заложенного имущества после удовлетворения требований ипотекодержателей по предшествующим договорам об ипотеке.

В случае обращения взыскания на заложенное имущество по требованиям, обеспеченным последующей ипотекой, одновременно 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 ипотекодатель по предшествующему договору об ипотеке не воспользовался этим правом, имущество, на которое обращено взыскание по требованиям, обеспеченным последующей ипотекой, переходит к его приобретателю обремененное предшествующей ипотекой.

В случае обращения взыскания на заложенное имущество по требованиям, обеспеченным предшествующей ипотекой, допускается одновременное обращение взыскания на это имущество и по требованиям, обеспеченным последующей ипотекой, срок предъявления которых к взысканию еще не наступил. Требования, обеспеченные последующей ипотекой, не подлежат досрочному удовлетворению, если для удовлетворения требований, обеспеченных предшествующей ипотекой, достаточно обращения взыскания на часть заложенного имущества.

До обращения взыскания на заложенное имущество, залогом которого обеспечены требования по предшествующей и последующей ипотекам, ипотекодатель, намеренный предъявить свои требования к взысканию, обязан в письменной форме уведомить об этом ипотекодержателя по другому договору об ипотеке того же имущества.

Правила, содержащиеся в настоящей статье, не применяются, если ипотекодержателем по предшествующей и последующей ипотекам является одно и то же лицо. В этом случае требования, обеспеченные каждой из ипотек, удовлетворяются в порядке очередности, соответствующей срокам исполнения соответствующих обязательств, если иное не предусмотрено договором или законом.

Глава 6. Уступка прав по договору об ипотеке. Передача и залог закладной

Статья 33. Уступка прав по договору об ипотеке или обеспеченному ипотекой обязательству Право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, обеспеченного ипотекой может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона. Если иное не предусмотрено договором об ипотеке, ипотекодержатель вправе передать свои права другому лицу по данному договору, не требуя согласия должника. При уступке прав по договору об ипотеке другому лицу, ему также переходят права требования к должнику по основному обязательству, обеспеченному ипотекой. Если должник не был уведомлен в письменной форме о состоявшемся переходе прав кредитора к другому лицу, новый кредитор несет риск вызванных этим для него неблагоприятных последствий. В указанном случае исполнение обязательства первоначальному кредитору признается исполнением обязательства надлежащему кредитору.

Если иное не предусмотрено договором или законом, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на неуплаченные проценты.

Статья 34. Передача прав по закладной Передача прав по закладной другому лицу осуществляется путем заключения сделки в простой письменной форме.

Передача прав по закладной другому лицу влечет последствия уступки требований (цессии).

При передаче прав по закладной другому лицу, лицо, передающее право, производит на закладной отметку о новом владельце. В отметке должны быть точно и полно указаны фамилия, имя, отчество (наименование) лица, которому переданы права по закладной, и основание такой передачи.

Отметка о новом владельце должна быть подписана указанным в закладной ипотекодержателем, а если эта надпись не является первой — владельцем закладной, названным в предыдущей отметке.

Передача прав по закладной другому лицу означает передачу тем самым этому же лицу всех удостоверяемых ею прав в совокупности.

Законному владельцу закладной принадлежат все удостоверенные ею права, в том числе права ипотекодержателя и права кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству, независимо от прав первоначального ипотекодержателя и предшествующих владельцев закладной.

Если иное не оговорено в сделке, указанной в настоящей статье, при передаче прав по закладной другому лицу с частичным исполнением обеспеченного ипотекой обязательства (основного обязательства) те обязательства, которые должны были быть исполнены до момента передачи прав по закладной другому лицу, считаются исполненными.

Владелец закладной считается законным, если его права на закладную основываются на сделке по передаче прав по закладной другому лицу и последней отметке на закладной, произведенной предыдущим владельцем. Владелец закладной не считается ее законным владельцем, если доказано, что закладная выбыла из владения кого-либо из лиц, сделавших специальные залоговые передаточные надписи, в результате хищения или иным образом помимо воли этого лица, о чем владелец закладной, приобретая ее, знал или должен был знать.

Надписи на закладной, запрещающие ее последующую передачу другим лицам, ничтожны.

Если третье лицо (вещный поручитель) полностью исполнило за должника обеспеченное ипотекой обязательство, оно вправе требовать передачи ему права по закладной. В этом случае к третьему лицу (вещному поручителю) переходят права кредитора по обязательству в соответствии с законом. При отказе ипотекодержателя передать эти права третье лицо (вещный поручитель) может требовать в судебном порядке перевода этих прав на себя.

Статья 35. Залог закладной. Закладная может быть заложена по договору о залоге закладной путем ее передачи другому лицу (залогодержателю закладной) в обеспечение исполнения обязательства по кредитному договору или иного обязательства, возникшего между этим лицом и ипотекодержателем, первоначально названным в закладной, либо ее иным законным владельцем.

При неисполнении обязательства, обеспеченного залогом закладной, ипотекодержатель обязан по требованию залогодержателя закладной передать ему свои права по закладной в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьей 34 настоящего Закона. При отказе передать эти права залогодержатель закладной может требовать в судебном порядке перевода этих прав на себя.

Залогодержатель закладной, которому переданы или на которого судом переведены права по закладной, вправе обратиться с иском взыскания на предмет ипотеки в соответствии с условиями закладной.

Вырученные в результате реализации предмета ипотеки суммы обращаются в погашение долга ипотекодержателя залогодержателю закладной, а оставшаяся сумма передается ипотекодержателю в погашение причитающегося ему долга по кредитному договору или иному обязательству, обеспеченному ипотекой по закладной, другим кредиторам залогодателя и самому залогодателя в соответствии со статьей 50 настоящего Закона.

Законным владельцем закладной на закладной может быть сделана специальная залоговая передаточная надпись, дающая залогодержателю закладной право по истечении определенного срока продать закладную с тем, чтобы удержать из вырученных денег сумму обеспеченного ее залогом обязательства.

Залог закладной должен быть зарегистрирован в установленном порядке регистрирующим органом.

См. Инструкцию о порядке государственной регистрации зданий и сооружений (рег. № 387 от 07.01.1998 г).

Глава 7. Обращение взыскания на заложенное имущество

Статья 36. Основания обращения взыскания на заложенное имущество. Ипотекодержатель вправе обратиться с иском взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества предусмотренных в статье 7 настоящего Закона требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если иное не предусмотрено договором.

Если иное не предусмотрено договором об ипотеке, обращение взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков внесения платежей, то есть более трех раз в течение двенадцати месяцев.

В случаях, предусмотренных статьями 23, 26 и 28 настоящего Закона, ипотекодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, а при невыполнении этого требования — обращения взыскания на заложенное имущество.

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

Статья 37. Способы обращения взыскания на заложенное имущество Ипотекодатель вправе удовлетворить свои требования в судебном порядке, а также во внесудебном порядке, если это предусмотрено в договоре об ипотеке, или на основании нотариально удостоверенного соглашения ипотекодателя с ипотекодержателем после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки.

После завершения внесудебного урегулирования любые последующие требования ипотекодателя по исполнению должником основного обязательства недействительны.

Удовлетворение требований ипотекодателя допускается только в судебном порядке, если:

для ипотеки имущества требовалось согласие или разрешение другого лица или органа; предметом ипотеки является имущество, имеющее историческую, художественную или иную культурную ценность;

ипотекодатель отсутствует и установить место его нахождения невозможно.

Статья 38. Судебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество Взыскание по требованиям ипотекодателя обращается на имущество, заложенное по договору об ипотеке, по решению суда, за исключением случаев, когда в соответствии с настоящим Законом допускается удовлетворение таких требований без обращения в суд.

В обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отказано, если допущенное должником нарушение обеспеченного ипотекой обязательства незначительно и размер требований ипотекодателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества, за исключением случая, предусмотренного частью второй статьи 36 настоящего Закона.

Статья 39. Вопросы, разрешаемые судом при рассмотрении дела об обращении взыскания на заложенное имущество В решении суда об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, должно содержаться следующее: суммы, подлежащие уплате ипотекодателю из стоимости заложенного имущества, за исключением сумм расходов по охране и реализации имущества, которые определяются по завершении его реализации. Для сумм, исчисляемых в процентном отношении, должны быть указаны сумма, на которую начисляются проценты, размер процентов и период, за который они подлежат начислению;

имущество, являющееся предметом ипотеки, из стоимости которого удовлетворяются требования ипотекодателя;

способ реализации заложенного имущества, на которое обращается взыскание;

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

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

Глава 8. Реализация заложенного имущества

Статья 40. Способы реализации заложенного имущества Имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с настоящим Законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Законом.

Суд, принимая решение об обращении взыскания на заложенное имущество, может с согласия ипотекодателя и ипотекодержателя определить, что заложенное имущество подлежит реализации путем продажи на аукционе. Такой же способ реализации заложенного имущества может быть предусмотрен ипотекодателем и ипотекодержателем в договоре об ипотеке или в нотариально удостоверенном соглашении, заключенном в соответствии с частью первой статьи 37 настоящего Закона. Реализация заложенного имущества путем продажи на аукционе не допускается в случаях, предусмотренных частью третьей статьи 37 настоящего Закона.

Порядок продажи имущества, заложенного по договору об ипотеке, на аукционе определяется в соответствии с Гражданским кодексом Республики Узбекистан и настоящим Законом, если иное не предусмотрено ими — договором об ипотеке или нотариально удостоверенным соглашением ипотекодателя с ипотекодержателем.

Статья 41. Порядок проведения публичных торгов Публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся специализированными организациями. Основанием для проведения публичных торгов является заявка или договор судебного исполнителя с соответствующей специализированной организацией, выступающий в качестве организатора публичных торгов.

Публичные торги по продаже заложенного имущества проводятся по месту нахождения этого имущества.

Организатор публичных торгов не менее чем за тридцать дней до проведения публичных торгов публикует в не менее чем в двух периодических печатных изданиях, распространяемых на территории Республики Узбекистан, объявление о публичных торгах.

Объявление о публичных торгах должно содержать следующие сведения: наименование предмета ипотеки, выносимого на публичные торги, его местонахождение и достаточного для его идентификации описания, его оценку; сумму задатка участника публичных торгов, сроки и порядок его уплаты; порядок и сроки уплаты покупной цены;

место и время проведения публичных торгов;

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

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

Лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые должны быть указаны в объявлении о публичных торгах. Размер задатка должен быть не менее 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества.

Лицам, которые участвовали в публичных торгах, но не выиграли их, задаток возвращается по окончании публичных торгов. Задаток также подлежит возврату, если публичные торги не состоялись.

Выигравшим публичные торги признается лицо, предложившее на публичных торгах наиболее высокую цену за продаваемое имущество. Это лицо и организатор публичных торгов подписывают в день их проведения протокол о результатах публичных торгов. Уклонение кого-либо из них от подписания протокола влечет последствия, предусмотренные статьей 380 Гражданского кодекса Республики Узбекистан.

Лицо, выигравшее публичные торги, должно в течение пяти дней после их окончания внести сумму, за которую им куплено заложенное имущество (покупную цену), за вычетом ранее внесенного задатка на счет, указанный организатором публичных торгов. При невнесении этой суммы задаток не возвращается.

В течение пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим публичные торги, организатор публичных торгов заключает с ним договор купли-продажи, приравняемый к нотариально удостоверенному договору. Этот договор и протокол о результатах публичных торгов являются основанием для внесения необходимых записей в государственный реестр залога зданий (сооружений).

Статья 42. Протокол о результатах публичных торговПротокол о результатах публичных торгов должен содержать следующие сведения:

основание для проведения публичных торгов;  
место и время проведенных публичных торгов;  
наименование, описание и характеристику недвижимого имущества, приобретенного на публичных торгах, его местонахождение;  
фамилию, имя, отчество (наименование) и место жительства (место нахождения) ипотекодателя — прежнего владельца имущества;  
фамилию, имя, отчество (наименование) и место жительства (место нахождения) покупателя;  
покупная цена;  
наименование и место нахождения организатора публичных торгов, проводившего публичные торги.

Протокол о результатах публичных торгов заверяется печатью организатора публичных торгов.

Статья 43. Объявление публичных торгов несостоявшимисяОрганизатор публичных торгов объявляет их несостоявшимися в случаях, когда:

на публичные торги явилось менее двух покупателей;  
на публичных торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества;  
лицо, выигравшее публичные торги, не внесло покупную цену в установленный срок. Публичные торги должны быть объявлены несостоявшимися не позднее чем на следующий день после того, как имело место какое-либо из указанных в части первой настоящей статьи обстоятельств.

В течение десяти дней после объявления публичных торгов несостоявшимися ипотекодержатель вправе по соглашению с ипотекодателем приобрести заложенное имущество по его начальной продажной цене на публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой этого имущества. К такому соглашению применяются правила гражданского законодательства о договоре купли-продажи. Ипотека в этом случае прекращается.

Если соглашение о приобретении имущества ипотекодержателем, предусмотренное частью третьей настоящей статьи, не состоялось, не позднее чем через месяц после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги. Начальная продажная цена заложенного имущества на повторных публичных торгах, в случаях указанных в абзацах втором и третьем части первой настоящей статьи, снижается на 20 процентов. Повторные публичные торги проводятся в порядке, предусмотренном статьей 41 настоящего Закона.

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

Статья 44. Реализация заложенного имущества на основании договора об ипотеке  
Реализация заложенного имущества на основании договора об ипотеке осуществляется путем проведения аукциона с соблюдением следующих условий: вручение ипотекодержателем письменного уведомления, отвечающего требованиям, указанным в статье 45 настоящего Закона, ипотекодателю о неисполнении обязательств, обеспеченных ипотекой. При невозможности непосредственной передачи данного письменного уведомления оно направляется ипотекодателю заказным письмом по его адресу, указанному в договоре об ипотеке; регистрация письменного уведомления в регистрирующем органе, где была зарегистрирована ипотека; при неудовлетворении требований, вытекающих из договора об ипотеке и указанных в письменном уведомлении, но не ранее чем через два месяца с момента его отправки ипотекодателю, направление письменного уведомления о проведении аукциона, отвечающего требованиям, указанным в статье 46 настоящего Закона, и регистрация его в регистрирующем органе, где была зарегистрирована ипотека и первое письменное уведомление; опубликование объявления о проведении аукциона не менее чем в двух периодических печатных изданиях, распространяемых по территории Республики Узбекистан. С момента первой публикации объявления о проведении аукциона все сделки в отношении недвижимого имущества, выносимого на аукцион, запрещаются, а если сделки были совершены, то признаются недействительными. С момента первой публикации объявления о проведении аукциона и до момента их проведения должно пройти не менее тридцати дней.

По получении письменного уведомления о неисполнении основного обязательства ипотекодатель вправе обратиться в суд с исковым заявлением об отсутствии оснований для обращения взыскания на заложенное имущество.

Ипотекодатель вправе обратиться в суд с заявлением о предоставлении отсрочки в реализации заложенного имущества на условиях, предусмотренных частью первой статьи 53 настоящего Закона.

Обращение ипотекодателя с исковым заявлением в суд приостанавливает течение срока, предусмотренного абзацем четвертым части первой настоящей статьи.

Статья 45. Содержание письменного уведомления о неисполнении обязательств  
Письменное уведомление о неисполнении обязательств по договору об ипотеке должно содержать следующие сведения:

фамилию, имя, отчество (наименование) и местожительство (местонахождение) ипотекодателя;

фамилию, имя, отчество (наименование) и местожительство (местонахождение) ипотекодержателя;

краткое изложение неисполненных обязательств;

суммарную расшифровку основного обязательства, а также, всех сборов, издержек и расходов, которые должны быть оплачены ипотекодателем до возможной продажи заложенного имущества;

предложение о полном погашении всех задолженностей в течение тридцати дней с момента получения письменного уведомления;

предупреждение о возможном проведении аукциона по продаже заложенного имущества, являющегося предметом ипотеки.

Статья 46. Содержание письменного уведомления о проведении аукциона  
Письменное уведомление о проведении аукциона должно содержать следующие сведения:

фамилию, имя, отчество (наименование) и местожительство (местонахождение) ипотекодателя;

фамилию, имя, отчество (наименование) и место жительства (местонахождение) ипотекодержателя;

краткое изложение неисполненных обязательств и общую сумму всех задолженностей ипотекодателя перед ипотекодержателем, подлежащих удовлетворению за счет реализации предмета ипотеки;

наименование, описание и характеристику недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки и выносимого на аукцион;

место и время проведения аукциона.  
Если аукцион проводится специализированной организацией, письменное уведомление о проведении аукциона должно содержать также сведения о наименовании, местонахождении и номере телефона данной организации.

Статья 47. Продажа заложенного имущества на аукционе  
Продажа заложенного имущества осуществляется на открытом аукционе, а в случаях, предусмотренных законом, допускается проведение закрытого аукциона.

В качестве организатора аукциона по продаже заложенного имущества выступает избранная для этого ипотекодержателем с согласия ипотекодателя специализированная организация, которая действует на основании договора с ипотекодержателем и выступает от его или от своего имени. Споры по выбору специализированной организации, возникающие между ипотекодержателем и ипотекодателем, решаются в судебном порядке.

Лицо, выигравшее аукцион, и организатор аукциона подписывают в день проведения аукциона протокол о результатах аукциона.

В течение пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим аукцион, организатор аукциона заключает с ним договор купли-продажи, приравняемый к нотариально удостоверенному договору. Этот договор и протокол о результатах аукциона являются основанием для внесения необходимых записей в государственный реестр залога зданий (сооружений).

Статья 48. Реализация заложенного имущества на основании нотариально удостоверенного соглашения  
Имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое обращено взыскание на основании нотариально удостоверенного соглашения ипотекодержателя с ипотекодателем, заключенного после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки, реализуется на аукционе в соответствии со статьей 47 настоящего Закона.

Нотариально удостоверенное соглашение об удовлетворении требований ипотекодержателя по последующему договору об ипотеке действительно, если оно заключено с участием ипотекодержателей по предшествующим договорам об ипотеке.

Статья 49. Прекращение обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации  
Должник по обеспеченному ипотекой обязательству и ипотекодатель, являющийся третьим лицом (вещным поручителем), вправе прекратить обращение взыскания на заложенное имущество, удовлетворив все обеспеченные ипотекой требования ипотекодержателя, в объеме, какой эти требования имеют к моменту уплаты соответствующих сумм. Это право может быть осуществлено в любое время до момента продажи заложенного имущества или приобретения права на это имущество в установленном порядке ипотекодержателем.

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

Статья 50. Порядок распределения суммы, вырученной от реализации заложенного имущества  
Сумма, вырученная от реализации имущества, заложенного по договору об ипотеке, после удержания из нее сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с

обращением взыскания на это имущество и его реализацией, распределяется между заявившими свои требования к взысканию ипотекодержателями, другими кредиторами ипотекодателя и самим ипотекодателем.

Орган, осуществляющий исполнение судебных решений, или организатор аукциона, если взыскание на заложенное имущество было обращено во внесудебном порядке, распределяют выручку от реализации заложенного имущества в следующем порядке: в первую очередь на покрытие издержек и расходов на проведение публичных торгов или аукциона;

во вторую очередь на оплату основного обязательства, обеспеченного ипотекой;

в третью очередь на оплату просроченных обязательств, обеспеченных последующей ипотекой, а также иных обременений недвижимого имущества в порядке очередности, установленной законом;

в четвертую очередь на возврат ипотекодателю оставшейся суммы от реализации заложенного имущества.

Статья 51. Право на обращение в суд Ипотекодатель, а также должник по основному обязательству, если он не является ипотекодателем, вправе оспорить результаты публичных торгов или аукциона в течение трех месяцев с даты их проведения в суде по месту нахождения недвижимого имущества в случае нарушения процедуры их проведения.

Подача искового заявления не приостанавливает совершения действий, вытекающих из результатов публичных торгов или аукциона, если судом не вынесено определение о приостановлении совершения таких действий.

Статья 52. Отказ ипотекодателя от передачи недвижимого имущества В случае отказа ипотекодателя передать покупателю недвижимое имущество, приобретенное им на публичных торгах или аукционе, включая отказ освободить жилое помещение, покупатель вправе обратиться в суд по месту нахождения имущества.

Статья 53. Отсрочка исполнения обращения взыскания на заложенное имущество Исполнение обращения взыскания по решению суда может быть отсрочено судом на срок до одного года по заявлению ипотекодателя при наличии уважительных причин в случаях, когда ипотекодателем является гражданин (физическое лицо) независимо от того, какое имущество заложено им по договору об ипотеке, при условии, что залог не связан с осуществлением этим гражданином (физическим лицом) предпринимательской деятельности.

Отсрочка исполнения обращения взыскания на заложенное имущество не затрагивает прав и обязанностей сторон по обязательству, обеспеченному ипотекой этого имущества, и не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора, а также от уплаты причитающихся кредитору процентов и неустойки.

Если должник в пределах предоставленного ему отсрочкой времени удовлетворит требования кредитора, обеспеченные ипотекой в том объеме, который они имеют к моменту удовлетворения этих требований, суд по заявлению ипотекодателя отменяет решение об обращении взыскания на заложенное имущество.

Отсрочка реализации заложенного имущества не допускается, если она может повлечь существенное ухудшение финансового положения ипотекодержателя.

Глава 9. Особенности ипотеки отдельных видов недвижимого имущества

Статья 54. Права на земельные участки, которые могут быть предметом залога Предметом залога могут быть право аренды земельного участка, в том числе для ведения фермерского хозяйства, право пожизненного наследуемого владения земельным участком для индивидуального жилищного строительства или ведения дехканского хозяйства и другие права в соответствии с законодательством.

Арендатор вправе передавать свои арендные права на земельный участок в залог без согласия арендодателя только в случаях, когда это предусмотрено договором аренды.

Статья 55. Залог прав на земельный участок, на котором имеются здания и сооружения, принадлежащие третьим лицам Если предмет залога является право на земельный участок, на котором находится здание или сооружение, принадлежащее не ипотекодателью, а другому лицу, при обращении ипотекодержателем взыскания на право на этот участок и его реализации к приобретателю переходят права и обязанности, которые в отношении этого лица имел ипотекодатель как обладатель права на земельный участок.

Статья 56. Реализация заложенных прав При ипотеке прав, к которым применяются правила об ипотеке, реализация предмета ипотеки производится посредством уступки ипотекодателем ипотекодержателю требования, вытекающего из заложенного права, в судебном порядке, а также во внесудебном порядке, если это предусмотрено в договоре об ипотеке, или на основании нотариально удостоверенного соглашения ипотекодателя с ипотекодержателем после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки.

Реализация прав, к которым применяются правила об ипотеке, осуществляется в соответствии с законодательством с учетом особенностей настоящего Закона.

В случае обращения взыскания на права аренды земельного участка проводится конкурс в соответствии с законодательством, порядок и условия проведения которого определяются Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

Статья 57. Ипотека зданий и сооружений Ипотека зданий или сооружений допускается только с одновременным залогом по договору об ипотеке прав на земельный участок, на котором находятся эти здания либо сооружения, или части данного участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащего ипотекодателью права аренды данного участка или его соответствующей части.

Статья 58. Ипотека предприятия При ипотеке предприятия в целом как имущественного комплекса право залога распространяется на все входящее в его состав имущество (движимое и недвижимое), включая права требования и исключительное право, в том числе приобретенные в период ипотеки, если иное не предусмотрено договором или законодательством.

Передача в ипотеку предприятия в целом как имущественного комплекса, основанного на частной собственности, осуществляется собственником либо уполномоченным им органом.

Ипотека предприятия в целом как имущественного комплекса, основанного на праве полного хозяйственного ведения, осуществляется предприятием с согласия собственника.

Предприятие-ипотекодатель обязано по требованию ипотекодержателя представить ему свой годовой отчет.

При неисполнении обязательства, обеспеченного ипотекой предприятия в целом как имущественного комплекса, ипотекодержатель вправе принять меры по оздоровлению финансового положения предприятия, предусмотренные договором об ипотеке, включая назначение представителей в органы управления предприятия, ограниченных в праве распоряжаться произведенной продукцией и иным имуществом предприятия. В случае, когда меры, предусмотренные в части пятой настоящей статьи, не дали необходимых результатов, ипотекодержатель вправе обратиться взыскание на находящееся в ипотеке предприятие в порядке, установленном настоящим Законом. См. статью 60 настоящего Закона.

Статья 59. Права ипотекодателя и ипотекодержателя в отношении заложенного предприятия Ипотекодатель в отношении заложенного предприятия вправе продавать,

обменивать, сдавать в аренду, предоставлять в заем имущество, принадлежащее предприятию, и иным образом распоряжаться этим имуществом, а также вносить изменения в состав данного имущества, если это не влечет уменьшения указанной в договоре об ипотеке общей стоимости имущества, относящегося к предприятию, и не нарушает других условий договора об ипотеке.

Без разрешения ипотекодержателя ипотекодатель не вправе передавать имущество, относящееся к предприятию, в залог, совершать сделки, направленные на отчуждение недвижимого имущества, относящегося к предприятию, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

Ипотекодержатель в целях обеспечения своих требований в отношении ипотекодателя вправе:

требовать от ипотекодателя регулярно представлять бухгалтерские и иные отчетные документы, предварительно согласовывать вопросы, связанные с заключением сделок с относящимся к предприятию имуществом;

обращаться к собственнику имущества, относящегося к предприятию, или уполномоченному им органу с требованием о прекращении трудового договора с руководителем предприятия;

предъявлять в суд иск о признании сделки, заключенной ипотекодателем, недействительной;

осуществлять иные права в соответствии с договором или законом.

В случае непринятия ипотекодателем предприятия мер по обеспечению сохранности заложенного имущества, неэффективного использования этого имущества, что может привести к уменьшению стоимости предприятия, ипотекодержатель вправе обратиться в суд с требованием о досрочном исполнении обеспеченного ипотекой обязательства.

Статья 60. Обращение взыскания на заложенное предприятие ипотекодателя В случае неисполнения ипотекодателем обязательства, обеспеченного ипотекой предприятия, взыскание на заложенное имущество может быть обращено только по решению суда.

К покупателю, который приобрел на публичных торгах предприятие, переходят права и обязанности собственника предприятия с момента государственной регистрации права собственности на приобретенное имущество.

Статья 61. Применение правил об ипотеке жилых домов и квартир Ипотека применяется к предназначенным для постоянного проживания индивидуальным и многоквартирным домам и квартирам, принадлежащим на основе права собственности гражданам (физическим лицам) или юридическим лицам.

Передача в ипотеку жилых домов государственного жилищного фонда не допускается.

Ипотека жилого дома или квартиры, находящихся в собственности несовершеннолетних граждан, недееспособных либо ограниченно дееспособных лиц, над которыми установлены опека или попечительство, осуществляется в порядке, установленном законодательством для совершения сделок с имуществом.

Статья 62. Ипотека квартир в многоквартирном доме При ипотеке квартиры в многоквартирном доме, определенные части которого, в соответствии с законодательством, находятся в общей долевой собственности ипотекодателя и других лиц, заложенной считается наряду с жилым помещением соответствующая доля в праве общей долевой собственности на жилой дом.

Статья 63. Ипотека строящихся жилых домов При предоставлении кредита или целевого займа для строительства жилого дома договором об ипотеке может быть предусмотрено обеспечение обязательства незавершенным строительством (имущества и имущественных прав, которые ипотекодатель приобретет в будущем).

Статья 64. Ипотека жилых домов и квартир, приобретаемых или строящихся за счет кредита банка или иной кредитной организации Если иное не предусмотрено договором

или законодательством, жилой дом или квартира, приобретаемые либо строящиеся с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение либо строительство жилого дома или квартиры, считаются переданными в ипотеку с момента государственной регистрации права собственности заемщика на жилой дом или квартиру. Ипотекодержателем по данной ипотеке является банк или иная кредитная организация либо юридическое лицо, предоставившие кредит или целевой заем на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.

К ипотеке жилого дома или квартиры, возникающей на основании части первой настоящей статьи, соответственно применяются правила об ипотеке недвижимого имущества, возникающей на основании договора об ипотеке.

Органы опеки и попечительства вправе дать согласие законным представителям несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных членов семьи собственника жилого помещения, в котором проживают указанные лица, на отчуждение и (или) на передачу в ипотеку этого жилого помещения в случае, если у органов опеки и попечительства отсутствуют основания для признания того, что права или охраняемые законом интересы несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных лиц нарушаются.

Решение органов опеки и попечительства о выдаче согласия на передачу в ипотеку жилого помещения, в котором проживают лица, указанные в части третьей настоящей статьи, или мотивированное решение об отказе в выдаче такого согласия должно быть принято и предоставлено заявителю в письменной форме не позднее чем через пятнадцать дней после даты подачи заявления с просьбой дать такое согласие.

Решение органов опеки и попечительства может быть обжаловано в суд.

Статья 65. Обращение взыскания на заложенный жилой дом или квартиру  
Обращение ипотекодержателем взыскания на заложенный жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования совместно проживающих в таком жилом доме или квартире ипотекодателя и членов его семьи, включая бывших членов семьи, при условии, что такой жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке либо по ипотеке на основании закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленного банком, иной кредитной организацией либо юридическим лицом на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.

Обращение взыскания на заложенный жилой дом или квартиру возможно как в судебном, так и во внесудебном порядке с соблюдением правил, установленных настоящим Законом.

Жилой дом или квартира, которые заложены по договору об ипотеке и на которое обращено взыскание, реализуются в порядке, установленном настоящим Законом.

См. главу 8 настоящего Закона

Освобождение заложенного жилого дома или квартиры осуществляется в порядке, установленном законодательством.

Глава 10. Заключительные положения

Статья 66. Разрешение споров  
Споры в области ипотеки разрешаются в порядке, установленном законодательством.

Статья 67. Ответственность за нарушение законодательства об ипотеке  
Лица, виновные в нарушении законодательства об ипотеке, несут ответственность в установленном порядке.

Статья 68. Приведение законодательства в соответствие с настоящим Законом  
Кабинету Министров Республики Узбекистан:

привести решения правительства в соответствие с настоящим Законом;

обеспечить пересмотр и отмену органами государственного управления их  
нормативно-правовых актов, противоречащих настоящему Закону.

Статья 69. Вступление в силу настоящего Закона Настоящий Закон вступает в силу со  
дня его официального опубликования.

Настоящий Закон опубликован в газете «Народное слово» от 5 октября 2006 года №  
195 (4064).

Президент Республики Узбекистан И. КАРИМОВ

г. Ташкент,

4 октября 2006 г.,

№ ЗРУ-58