

*Давлетбаева М.А.,
преподаватель ВШП*

**ПРИМЕНЕНИЕ ЗАКОНА КЫРГЫЗСКОЙ
РЕСПУБЛИКИ «О ЗАЛОГЕ». СПОРЫ, СВЯЗАННЫЕ С
РАСТОРЖЕНИЕМ СОГЛАШЕНИЙ О ВНЕСУДЕБНОМ
ПОРЯДКЕ ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА
ЗАЛОЖЕННОЕ ИМУЩЕСТВО. ОСОБЕННОСТИ
ПРИМЕНЕНИЯ ЗАКОНА «О ЗАЛОГЕ» К РАЗЛИЧНЫМ
ВИДАМ ЗАЛОЖЕННОГО ИМУЩЕСТВА.
ТРЕБОВАНИЯ К СУДЕБНЫМ РЕШЕНИЯМ
ПО ДЕЛАМ ОБ ОБРАЩЕНИИ ВЗЫСКАНИЯ НА
ЗАЛОЖЕННОЕ ИМУЩЕСТВО**

Содержание

НОРМАТИВНАЯ ПРАВОВАЯ БАЗА

ЦЕЛИ МОДУЛЯ

ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

1. Понятие и признаки залога. Возникновение залога, его акцессорный характер
2. Требования к договору залога
 - 2.1. Содержание договора залога
 - 2.2. Форма договора залога
 - 2.3. Регистрация договора залога
3. Предмет залога
 - 3.1. Права и обязанности, возникающие из договора залога
4. Особенности применения Закона «О залоге» к различным видам заложенного имущества
 - 4.1. Заклад
 - 4.2. Ломбард
 - 4.3. Залог денежных средств
 - 4.4. Залог товаров в обороте
 - 4.5. Залог предприятия
 - 4.6. Залог имущественных прав
 - 4.7. Ипотека
 - А. Ипотека в силу закона
5. Невыполнение обязательства и обращение взыскания на заложенное имущество
 - 5.1. Основания обращения взыскания на предмет залога
 - 5.2. Порядок обращения взыскания на предмет залога
 - А. Извещение об обращении взыскания
 - Б. Права залогодателя (должника)
 - В. Права залогодержателя
 - 5.3. Механизм обращения взыскания на заложенное имущество в судебном и внесудебном порядке
 - 5.4. Расторжение соглашения об обращении взыскания на заложенное имущество
 - 5.5. Особенности рассмотрения дел об обращении взыскания на заложенное имущество
 - А. Требования к решению по делу об обращении взыскания на заложенное имущество
 - 5.6. Распоряжение взысканным имуществом
 - А. Общие положения

- Б. Публичные торги
- 5.7. Особенности обращения взыскания на отдельные виды имущества
 - А. Обращение взыскания на жилые помещения
 - Б. Обращение взыскания на заложенное предприятие
 - В. Обращение взыскания на земли сельскохозяйственного назначения

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Кейсы

Приложение 2. Образец решения об обращении взыскания на заложенное имущество

Приложение 3. Схемы

НОРМАТИВНАЯ ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Гражданский кодекс Кыргызской Республики – часть первая от 8 мая 1996 года № 15, часть вторая от 5 января 1998 года № 1;
2. Земельный кодекс Кыргызской Республики от 2 июня 1999 года № 45
3. Гражданский процессуальный кодекс Кыргызской Республики от 25 января 2017 года № 14;
4. Кодекс Кыргызской Республики о неналоговых доходах от 10 августа 2018 года № 90;
5. Конституционный Закон Кыргызской Республики «О Национальном банке Кыргызской Республики» от 11 августа 2022 года № 92;
6. Закон Кыргызской Республики «О банках и банковской деятельности» от 11 августа 2022 года № 93;
7. Закон Кыргызской Республики «О микрофинансовых организациях в Кыргызской Республике» от 23 июля 2002 года № 124;
8. Закон Кыргызской Республики «О залоге» от 27 июня 1997 года № 40 (утратил силу в соответствии с Законом от 12 марта 2005 года № 49);
9. Закон Кыргызской Республики «О залоге» от 12 марта 2005 года № 49;
10. Закон Кыргызской Республики «Об ипотеке» от 29 мая 1999 года № 41 (утратил силу в соответствии с Законом от 12 марта 2005 года № 49);
11. Закон Кыргызской Республики «О статусе судебных исполнителей и об исполнительном производстве» от 28 января 2017 года № 15;
12. Закон Кыргызской Республики «Об ограничении ростовщической деятельности в Кыргызской Республике» от 24 июля 2013 года № 163;
13. Закон Кыргызской Республики «О лицензионно-разрешительной системе в Кыргызской Республике» от 19 октября 2013 года № 195;
14. Закон Кыргызской Республики «О деятельности ломбардов» от 22 июня 2016 года № 87;
15. Закон Кыргызской Республики «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Кыргызской Республики в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 16 февраля 2023 года № 30;
16. Инструкция о порядке регистрации права требования по исполнению обязательств (по договору) в отношении движимого имущества, утвержденная постановлением Правительства Кыргызской Республики от 8 февраля 2021 года № 35;
17. Ставки государственной пошлины, утвержденные постановлением Правительства Кыргызской Республики от 15 апреля 2019 года № 159;
18. Положение о минимальных требованиях к порядку предоставления финансовых услуг и рассмотрения обращений потребителей, утвержденное постановлением Правления Национального банка КР от 24 июня 2015 года № 35/10;
19. Постановление Правительства Кыргызской Республики «О вопросах ломбардной деятельности» от 8 июня 2017 года № 353;

20. Временное положение о лицензировании отдельных видов деятельности в области небанковского финансового рынка, утвержденное постановлением Правительства Кыргызской Республики от 12 декабря 2016 года № 661;
21. Положение о минимальных требованиях к организации деятельности ломбардов на территории Кыргызской Республики, утвержденным постановлением Правительства Кыргызской Республики от 8 июня 2017 года № 353;
22. Постановление Пленума Верховного суда КР «О судебном решении» от 28 февраля 2018 года № 4;
23. Постановление Пленума Верховного суда КР «О подготовке гражданских дел к судебному разбирательству» от 30 марта 2018 года № 8;
24. Постановление Пленума Верховного суда КР «О некоторых вопросах судебной практики по применению законодательства о залоге» от 24 мая 2019 года № 10 (в редакции постановления от 4 ноября 2022 года № 24);
25. Постановление Пленума Верховного суда КР «О некоторых вопросах судебной практики при разрешении споров по договорам займа» от 31 мая 2018 года № 12;
26. Постановление Пленума Верховного суда КР «О некоторых вопросах применения законодательства о государственной пошлине при рассмотрении гражданских, экономических и административных дел судами Кыргызской Республики» от 29 мая 2020 года № 9;
27. Постановление Пленума Верховного суда КР «О внесении изменений в некоторые постановления Пленума Верховного суда Кыргызской Республики» от 4 ноября 2022 года № 24.

ЦЕЛИ ПОСОБИЯ

Данное пособие разработано для того, чтобы в результате обучения с его помощью слушатели могли:

1. иметь представление о сущности залоговых правоотношений;
2. знать основные требования к составлению, заключению и регистрации договоров о залоге;
3. знать особенности отдельных видов договоров залога;
4. знать порядок обращения взыскания на предмет залога;
5. различать особенности судебного и внесудебного порядка обращения взыскания на предмет залога;
6. различать особенности обращения взыскания на отдельные виды имущества.

ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

В результате обучения с помощью данного пособия слушатели должны:

1. уметь правильно рассматривать гражданско-правовые споры, вытекающие из залоговых правоотношений;
2. знать основные признаки залога и основания возникновения залоговых правоотношений;
3. знать требования законодательства Кыргызской Республики к форме и содержанию договора залога, его регистрации;
4. знать особенности отдельных видов залога (заклада, ломбарда, залога денежных средств, залога товаров в обороте, залога предприятия, залога имущественных прав, ипотеки);
5. знать случаи, основания и порядок обращения взыскания на предмет залога в судебном и внесудебном порядке;
6. знать содержание и уметь составить решение суда о взыскании долга и обращении взыскания на заложенное имущество;
7. знать порядок проведения публичных торгов по реализации заложенного имущества;
8. знать особенности обращения взыскания на отдельные виды имущества (жилые здания, предприятия, земли сельскохозяйственного назначения).

1. ПОНЯТИЕ И ПРИЗНАКИ ЗАЛОГА, ВОЗНИКНОВЕНИЕ ЗАЛОГА, ЕГО АКЦЕССОРНЫЙ ХАРАКТЕР

Залог как правовой институт имеет длительную историю развития. Однако сущность его всегда была одинакова: это было **одно из средств обеспечения обязательств**.

Залог появился вместе с появлением частной собственности. Упоминания о нем встречаются еще в законах Хаммурапи (VI век до нашей эры). В Индии в законах Ману (II век до нашей эры) залог упоминается как одно из оснований для судебного разбирательства. Наиболее развитая форма залога существовала в *Древнем Риме*, так как именно там широкое развитие получил институт ссуды. А это вызывало необходимость установления гарантий возврата кредита, иными словами, способа обеспечения обязательства.

В Кыргызской Республике развитие законодательства о залоге начало отсчет с 12 марта 1992 года с принятием Закона «О залоге». Затем в 1996 году была принята первая часть Гражданского кодекса КР, глава 19 которой посвящена залогом. Далее, в июне 1997 года была принята последующая версия Закона КР «О залоге».

С 12 марта 2005 года действует новый Закон КР «О залоге», который унифицировал в одном законе регулирование отношений как по залогом, так и по ипотеке (отдельный закон «Об ипотеке» действовал с 1999 года).

Залог – это способ обеспечения исполнения денежного или выраженного в денежной форме обязательства под залог права собственности или иного вещного права на имущество.

В силу залога кредитор (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником обязательства получить удовлетворение своих требований из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами залогодателя.

Сущность залога заключается в предоставлении кредитору-залогодержателю **права на приоритетное удовлетворение своего требования** за счет заложенного имущества. Для должника опасность потерять заложенное имущество является хорошим стимулом исполнить свои обязанности надлежащим образом.

Основные признаки залога:

- **дополнительный (акцессорный) характер** залогового обязательства к основному обязательству между кредитором – залогодержателем и должником – залогодателем;
- **вещно-правовой характер** залога;

- **право преимущества залога** для кредитора залогодержателя по отношению к другим кредиторам.

Залог возникает:

- на основании закона;
- на основании договора.

Возникновение залога **в силу закона** возможно в тех случаях, когда в законе прямо предусмотрено, какое имущество и для обеспечения какого обязательства признается имуществом, находящимся в залоге. Так, например, согласно пункта 6 статьи 451 ГК КР, если иное не предусмотрено договором купли-продажи, с момента передачи товара покупателю и до его оплаты товар, проданный в кредит, признается находящимся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате товара.

В большинстве случаев залог возникает **на основании договора**. При этом у должника перед другими кредиторами должно быть главное, основное обязательство, которое требует обеспечения (займ, банковская ссуда, обязательства по договору купли-продажи, имущественного найма и др.). Если отсутствует основное обязательство, то у кредитора нет права на преимущественное удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества. Также в случае признания недействительным основного обязательства признается недействительным и обязательство по залоговому обеспечению.

2. ТРЕБОВАНИЯ К ДОГОВОРУ ЗАЛОГА

2.1. Содержание договора залога

Основные требования к содержанию договора залога предусмотрены в статье 328 ГК Кыргызской Республики и пункте 4 статьи 10 Закона «О залоге».

Так, договор должен содержать:

1. указание на стороны договора (наименование, место нахождения (место жительства), Ф.И.О. сторон);
2. описание основного, обеспеченного залогом обязательства, которое может быть выражено максимальной суммой обязательства (например, договор займа денежных средств с указанием суммы займа);
3. общее описание предмета залога, достаточное для его идентификации (предмет залога, его местонахождение, описание);
4. срок действия договора. Если в договоре отсутствует указание на срок его действия, то договор признается действующим до определенного в нем момента окончания исполнения обязательств;
5. право, в силу которого имущество, являющееся предметом залога, принадлежит залогодателю, с указанием реквизитов правоустанавливающего документа для недвижимого имущества или имущества, подлежащего регистрации (например, договора купли-продажи, свидетельства о праве на наследство и т.п.);
6. оценку заложенного имущества на момент взыскания, которая определяется соглашением залогодержателя с залогодателем, а в отношении недвижимого имущества - определяется дополнительным соглашением залогодержателя с залогодателем с привлечением независимых специалистов-оценщиков, имеющих соответствующий сертификат согласно требованиям законодательства;
7. иные условия, определяемые соглашением сторон.

Стороны также могут предусмотреть в договоре о залоге «арбитражную оговорку» о передаче на рассмотрение третейского суда всех или определенных споров, которые могут возникнуть между ними, в связи с залоговыми правоотношениями. Третейское соглашение может быть оформлено и отдельным соглашением. Указанные условия являются существенными для договора залога. Без согласования этих условий договор будет считаться незаключенным.

Однако следует иметь в виду, что подпунктом 9 пункта 21 Положения о минимальных требованиях к порядку предоставления финансовых услуг и рассмотрения обращений потребителей, утвержденного постановлением Правления Национального банка КР от 24 июня 2015 года № 35/10, предусмотрен запрет на включение арбитражной оговорки в заключаемые

банками и небанковскими финансовыми организациями договоры залога, предметом которых является единственного жилья, принадлежащего на праве собственности залогодателю. Данная норма являлась предметом проверки на ее конституционность в Конституционной палате Верховного суда КР и решением от 30 октября 2019 года эта норма признана соответствующей Конституции. Следовательно, включение в указанном случае арбитражной оговорки в договор о залоге является неправомерным.

Также необходимо помнить, что постановлением Пленума Верховного суда КР от 4 ноября 2022 года № 24 были внесены изменения в пункт 18 постановления Пленума Верховного суда КР «О некоторых вопросах судебной практики по применению законодательства о залоге» от 24 мая 2019 года №10. Согласно ныне действующей редакции этого постановления ***обращение взыскания на заложенное имущество относится к компетенции только государственных судов.***

2.2. Форма договора залога

Договор о залоге должен заключаться **в письменной форме** путем составления документа, подписанного сторонами.

Существуют две разновидности письменной формы договора:

1. **письменная;**
2. **нотариальная.**

Нотариальная форма для договора залога в настоящее время не является обязательной и может быть применена только, если стороны договора настаивают на его нотариальном удостоверении. Законом «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Кыргызской Республики в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 16 февраля 2023 года № 30 были внесены изменения в пункт 3 статьи 328 ГК и статью 10 Закона «О залоге». Однако следует иметь в виду, что эти изменения действуют только с 4 марта 2023 года (ст. 4 Закона). Следовательно, к договорам, заключенным до введения названного Закона в действие должны применяться требования предыдущей редакции Закона «О залоге».

Несоблюдение правил о форме договора залога, влечет **недействительность договора о залоге**. Такой договор считается ничтожным (статья 185 ГК), что не означает недействительность основного обязательства.

2.3. Регистрация договора залога

Закон «О залоге» различает регистрацию залога **недвижимого и движимого** имущества.

Согласно пункта 2 статьи 10 и статьи 20 Закона «О залоге» **договор о залоге недвижимого имущества и прав, вытекающих из договора о залоге, об ипотеке, подлежит обязательной государственной регистрации.** Невыполнение этого требования влечет ничтожность договора (статьи 181, 185 ГК). Однако это не влечет за собой недействительность основного обязательства.

Договор о залоге недвижимого имущества **считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации** уполномоченным государственным органом.

Пример из судебной практики № 1.

Эшматов Т. обратился в суд с иском к Таиматову О. о взыскании суммы долга по договору займа в размере 150 000 сомов. Решением суда данная сумма была взыскана с Таиматова О. и в обеспечение иска был наложен арест на квартиру. При исполнении решения суда судебному исполнителю стало известно, что эта же квартира была заложена должником в обеспечение другого договора – кредитного договора ответчика с банком на такую же сумму. По данным регистрационного органа договор о залоге квартиры был зарегистрирован до вынесения судом решения по иску Эшматова Т.

Вопрос для обсуждения: В каком порядке будет обращено взыскание на квартиру? Почему?

Ответ: При таких обстоятельствах обращение взыскания на квартиру по решению суда будет возможно лишь после удовлетворения требования банка по зарегистрированному залогу, то есть в порядке очередности.

Пример из судебной практики № 2.

Акбуюков М. обратился в суд с иском к Онолбекову Э. о взыскании долга 300 000 сомов и обращении взыскания на заложенное имущество - две квартиры: однокомнатную по ул. Элебаева 100-10, и двухкомнатную по пр. Чуй, 15-1. В обоснование иска указал, что Онолбеков Э. в установленный договором срок не вернул ему долг и проценты за его использование по договору займа от 15 января 2018 года. Договор залога квартир был составлен должником с соблюдением требований закона и зарегистрирован также 15 января 2018 года. Судом иск удовлетворен в полном объеме. Решение суда было передано на принудительное исполнение.

Другим решением этого же суда с должника Онолбекова Э. было взыскано в пользу КБ «Капитал» 500 000 сомов по неисполненному им кредитному договору. Указанные квартиры должником были заложены и по этому договору, зарегистрированному в органах Госрегистрa 10 января 2018 года.

Исполняя решение суда в порядке очередности регистрации договора о залоге, судебный исполнитель полностью погасил долг перед КБ «Капитал» за счет заложенных квартир, стоимость которых полностью ушла на покрытие долга.

Вопрос для обсуждения: *Правильно ли поступил судебный исполнитель, если учесть, что решение суда по иску Акбуюкова М. осталось совершенно неисполненным? Почему?*

Ответ: *Согласно пункта 5 статьи 11 Закона «О залоге» требования Акбуюкова М. в данном случае прекращаются как необеспеченные, несмотря на законность этих требований, так как сумма, вырученная от принудительной продажи заложенного имущества, оказалась недостаточной для оплаты требований залогодержателя последующей очереди.*

Регистрация залога движимого имущества в соответствии со статьей 21 Закона «О залоге» **не является обязательной процедурой** и производится на добровольной основе в электронной форме, посредством которой право требования по исполнению обязательств (по договору) в отношении движимого имущества регистрируется в Едином государственном реестре прав требования на движимое имущество.

Регистрация в Едином государственном реестре прав требования на движимое имущество не придает законной силы недействительному договору, содержащему положения о праве требования по исполнению обязательств (по договору) в отношении движимого имущества.

Незарегистрированное право требования по исполнению обязательств (по договору) в отношении движимого имущества в Едином государственном реестре прав требования на движимое имущество не влечет недействительности сделки, совершенной в соответствии с гражданским законодательством, предусматривающим право требования исполнения обязательств.

Регистрация права требования по исполнению обязательств (по договору) в отношении движимого имущества осуществляется в целях надления залогодержателя **приоритетным правом удовлетворения своих требований** перед другими кредиторами, которые не имеют предшествующего зарегистрированного права требования по исполнению обязательств (по договору) в отношении движимого имущества.

При наличии нескольких залогодержателей на один и тот же предмет залога с зарегистрированным и незарегистрированным правом требования по исполнению обязательств (по договору) в отношении движимого имущества приоритет в очередности предоставляется зарегистрированному праву требования по исполнению обязательств (по договору) в отношении

движимого имущества. Приоритет зарегистрированного права требования по исполнению обязательств (по договору) в отношении движимого имущества определяется по дате и времени регистрации залога.

Регистрация залога движимого имущества осуществляется в залоговых регистрационных конторах при Министерстве юстиции КР. Порядок регистрации движимого имущества регулируется Инструкцией о порядке регистрации права требования по исполнению обязательств (по договору) в отношении движимого имущества, утвержденная постановлением Правительства Кыргызской Республики от 8 февраля 2021 года № 35.

Следует отметить, что ранее существовавшее требование Закона «О залоге» об обязательной регистрации залога движимого имущества, обеспечивающего обязательства в сумме свыше 300 расчетных показателей, признано утратившим силу Законом от 15 июля 2016 года № 117.

Регистрация права требования по исполнению обязательств (по договору), где предметом выступают денежно-кредитные инструменты, ценные корпоративные бумаги, осуществляется также в Едином государственном реестре прав требования на движимое имущество по усмотрению уполномоченного органа на ведение реестра держателей таких инструментов и ценных бумаг (пункт 7 статьи 21 Закона «О залоге»).

Залог денежной наличности осуществляется только путем передачи ее во владение залогодержателю, который содержит ее на депозитном счете, в этом случае проценты начисляются залогодателю.

Незарегистрированные залогодержатели вправе обратиться с иском только на имущество, оставшееся **после удовлетворения требования зарегистрированного залогодержателя. При отсутствии регистрации очередность** залогодержателей, согласно статье 328 ГК и статье 11 Закона «О залоге» определяется **датой заключения договора о залоге.**

3. ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА

Предметом залога может быть любое имущество, в том числе вещи и имущественные права, в частности:

- *право собственности* на любое движимое или недвижимое имущество или права, которые могут быть отчуждены;
- *любое движимое или недвижимое имущество*, в том числе товары, основные фонды и оборотные средства, строения, здания, сооружения, оборудование, товарно-материальные запасы, готовая продукция, драгоценные металлы, насаждения;
- *объекты* материальной и предметы духовной *культуры*, денежная наличность, кредитно-денежные инструменты и их производные;
- сертификаты на ценные бумаги;
- принадлежащие залогодателю *имущественные права* (например, право на получение денег по договору займа, право пользования земельным участком и т.д.);
- *вещи или права, которые возникнут в будущем* (например, будущие запасы произведенной продукции должника).

Исключением является *имущество, которое не может быть предметом залога*:

- имущество, изъятое из гражданского оборота (наркотики, оружие, боеприпасы и т.д.);
- права, носящие личный характер (право на получение пенсии, заработной платы и т.д.);
- требования, неразрывно связанные с личностью кредитора (право на алименты, возмещение вреда, причиненного жизни и здоровью и др.);
- имущество, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам (в соответствии с Приложением к Закону «Об исполнительном производстве»);
- имущество, приватизация которого запрещена, или в отношении которого предусмотрена обязательная приватизация (в соответствии с Программами приватизации, утверждаемыми Жогорку Кенешем КР).

Главным требованием к залогодателю является наличие у него;

- права собственности или
- права хозяйственного ведения (с согласия собственника) или
- права оперативного управления (с согласия собственника) или
- другого вещного права на закладываемое имущество.

Если закладываются права, то тогда залогодателем может быть только лицо, которому принадлежит закладываемое право.

Требуется письменное согласие всех собственников имущества, находящегося в общей совместной собственности (например, приватизированной совместно квартиры). Можно заложить свою долю без согласия других собственников,

если доля каждого из собственников определена в праве общей собственности (например, долю в наследственном имуществе).

Соотношение прав залогодателя-залогодержателя-должника в обязательствах, связанных с залоговым обеспечением, отражено в прилагаемой к пособию схеме № 1.

3.1. Права и обязанности, возникающие из залога

В силу залога у сторон договора возникает ряд взаимосвязанных прав и обязанностей, которые можно разбить на следующие группы:

1. Содержание и ремонт заложенного имущества

Сторона по договору, у которой находится предмет залога, обязана предпринимать меры по содержанию и сохранности заложенного имущества. В случае грубого нарушения залогодержателем своих обязанностей по сохранности предмета залога залогодатель вправе расторгнуть договор. При залоге с оставлением имущества у залогодателя залогодержателю предоставляется право по **контролю за сохранностью заложенного имущества**. В этом случае залогодержатель обязан поддерживать имущество в исправном состоянии и нести расходы по ремонту.

2. Страхование

В случаях, предусмотренных договором, на залогодателя может быть возложена обязанность застраховать заложенное имущество

3. Назначение управляющего залогом

Залогодержатель вправе назначить управляющим залогом своего представителя.

4. Право отчуждения и обременения заложенного имущества правами третьих лиц

В случае, когда заложенное имущество остается у залогодателя, он имеет право владеть и пользоваться имуществом по его назначению. Он вправе продавать, дарить (за исключением участков сельскохозяйственного назначения), обменивать, вносить заложенное имущество в качестве вклада, но лишь с письменного согласия залогодержателя.

В случае нарушения этого порядка залогодержатель вправе потребовать:

- признания сделки об отчуждении заложенного имущества недействительной и применения последствий, предусмотренных ГК Кыргызской Республики;

- досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства и обращения взыскания на заложенное имущество.

Залогодатель вправе без ограничений завещать заложенное имущество. Также без согласия залогодержателя залогодатель вправе, уведомив залогодержателя сдавать заложенное имущество в аренду, передавать его во временное безвозмездное пользование и предоставлять право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут) при условиях, что:

- срок, на который имущество предоставляется в пользование, не превышает срока обеспеченного залогом обязательства;
- имущество предоставляется в пользование для целей, соответствующих назначению имущества.

5. Уступка права

Залогодержатель вправе передать свои права по договору о залоге другому лицу. Лицо, которому переданы права по договору о залоге, становится на место прежнего залогодержателя по этому договору. Уступка прав по договору о залоге означает и уступку прав по обеспеченному залогом обязательству. Таким образом, залогодержатель вправе передать другому лицу свои права по договору о залоге лишь с одновременной уступкой требований, вытекающих из основного обязательства. Кредитор-залогодержатель вправе уступить свои права по основному обязательству, не спрашивая на то согласия должника, если иное не предусмотрено в законе или договоре. В таком случае должника следует уведомить о состоявшейся уступке прав, иначе новый кредитор несет определенный риск. Должник же вправе перевести свой долг на другое лицо лишь с согласия залогодержателя (кредитора).

6. Досрочное исполнение

Законодатель выделил следующие случаи досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства:

1. нарушение залогодателем правил распоряжения предметом залога;
2. предмет залога выбыл из владения залогодателя;
3. нарушение залогодателем правил о замене или восстановлении предмета залога;
4. утрата предмета залога по обстоятельствам, за которые залогодатель не отвечает, если залогодатель не воспользовался правом замены или восстановления предмета залога;
5. нарушение залогодателем правил о последующем залоге;
6. нарушение залогодателем обязанностей по содержанию и сохранности предмета залога;
7. нарушение залогодателем обязанностей по предупреждению залогодержателя о правах третьих лиц на предмет залога;

8. в иных случаях, предусмотренных законом или договором о залоге.

7. Обязанность залогодержателя прекратить залог

Залог прекращается:

1. с прекращением обеспеченного залогом обязательства;
2. по требованию залогодателя при наличии оснований (при грубом нарушении одной из сторон обязанностей, создающим угрозу утраты или повреждения заложенного имущества);
3. в случае гибели заложенной вещи или прекращения заложенного права, если залогодатель не воспользовался правом замены или восстановления предмета залога (замена предмета залога допускается только с согласия залогодержателя, если не предусмотрено иное);
4. в случае продажи с публичных торгов заложенного имущества, а также в случае, когда его реализация оказалась невозможной.

В случае недостаточности суммы, вырученной от продажи заложенного имущества, для удовлетворения требований кредитора-залогодержателя, последний вправе обратиться с иском на иное имущество должника. В случае же залога вещей в ломбарде это правило не действует. Согласно статье 341 ГК после реализации заложенного имущества требования ломбарда к залогодателю (должнику) погашаются, даже если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, недостаточна для их полного удовлетворения.

О прекращении залога должна быть сделана отметка в реестре, в котором было зарегистрировано право залога.

Если заложенное имущество находилось у залогодержателя, а обеспеченное залогом обязательство полностью исполнено должником (залогодателем), залогодержатель обязан немедленно возвратить предмет залогодержателю.

На практике имеются случаи, когда залогодатель даже после исполнения должником основного обязательства (к примеру, после выплаты всей суммы долга по кредитному договору) отказывается возвратить заложенное имущество либо снять наложенное на имущество запрещение. В таких случаях залогодатель вправе обратиться в суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения либо об устранении препятствий в пользовании принадлежащим ему имуществом в соответствии с требованиями статьи 289 ГК Кыргызской Республики.

8. Очередность преимуществ

В мировой залоговой практике существует известный правовой принцип: «Первый во времени – первый в правах».

Имущество, заложенное по договору о залоге в обеспечение исполнения одного обязательства (предшествующий залог), может быть предоставлено в залог в обеспечение исполнения другого обязательства (последующий залог).

Последующий залог допускается, если он не запрещен предшествующими договорами о залоге того же имущества, действие которых не прекратилось к моменту заключения последующего договора о залоге. Если предшествующий договор о залоге предусматривает условия последующего договора, последний должен быть заключен на этих условиях.

Если сумма, **вырученная от продажи заложенного имущества**, недостаточна **для оплаты требований** залогодержателей последующих очередей, требования **их прекращаются как необеспеченные**, несмотря на законность **этих требований**.

Права предшествующего залогодержателя охраняются нормой об **удовлетворении его требований** из стоимости заложенного имущества **прежде**, чем требования следующего залогодержателя.

При обращении взыскания на предмет залога требования залогодержателя по последующему договору о залоге удовлетворяются из стоимости предмета залога после удовлетворения своих требований залогодержателем по предшествующему договору о залоге.

4. ОСОБЕННОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАКОНА «О ЗАЛОГЕ» К РАЗЛИЧНЫМ ВИДАМ ЗАЛОЖЕННОГО ИМУЩЕСТВА

4.1. Заклад

Заклад – вид залога, при котором заложенное имущество передается от залогодателя во владение залогодержателю.

По соглашению сторон предмет залога может быть оставлен у залогодателя под замком и печатью залогодержателя (твердый залог).

Предметом договора залога может быть только движимое имущество. *Предметом залога не могут быть недвижимость и товары в обороте.*

Законодатель также предусмотрел право залогодержателя пользоваться предметом залога в объеме, предусмотренном договором (исключение составляет случай, когда заложенное имущество представлено денежной наличностью на банковском счете, а залогодержателем является банк), а также право залогодержателя – банка пользоваться денежными средствами на счетах, если договором о залоге не предусмотрено иное. При залоге залогодержатель несет ответственность перед залогодателем за утрату или порчу заложенного имущества, если он не докажет, что это произошло не по его вине.

4.2. Ломбард

Ломбарды специализируются на принятии от граждан в залог движимого имущества, предназначенного для личного потребления (например, предметов бытовой техники, автомашин и т.д.), в обеспечение возврата выданных краткосрочных кредитов.

Участниками такого договора залога, с одной стороны, является гражданин, с другой – специализированная организация – ломбард. При этом в соответствии с законодательством деятельность ломбардов подлежит лицензированию Государственной службой регулирования и надзора за финансовым рынком при Кабинете Министров Кыргызской Республики (Госфиннадзор) в соответствии с пунктом 25 статьи 15 Закона «О лицензионно-разрешительной системе в Кыргызской Республике», постановлением Правительства Кыргызской Республики «О вопросах ломбардной деятельности» от 8 июня 2017 года № 353 и пунктом 2 Временного положения о лицензировании отдельных видов деятельности в области небанковского финансового рынка, утвержденного постановлением Правительства Кыргызской Республики от 12 декабря 2016

года № 661. Кроме того, деятельность ломбарда является предпринимательской деятельностью.

Деятельность ломбардов регулируется Законом «О деятельности ломбардов».

Названным Законом предусмотрен ряд требований к заключению ломбардами договоров займа-залога. Так, в силу статьи 7 этого Закона при заключении договора займа ломбард выдает заемщику залоговый билет и при предоставлении каждого займа ломбард выдает новый залоговый билет. Ломбард предоставляет заемщику исключительно краткосрочный займ на определенный срок в национальной валюте. При заключении договора займа ломбард передает на возвратной и возмездной основе на срок не более одного года заемщику денежные средства.

Договор займа составляется в письменной форме и подписывается сторонами. Договор займа заключается в нотариальной форме, если его сумма превышает не менее чем в 500 раз расчетный показатель.

Договор займа считается заключенным с момента передачи заемщику суммы займа и передачи ломбарду закладываемого имущества.

Существенными условиями договора займа являются наименование заложенного имущества, сумма его оценки, сумма предоставленного займа, процентная ставка займа и срок его предоставления.

Одновременно заемщик передает ломбарду имущество, являющееся предметом залога.

Залоговый билет оформляется в двух экземплярах. На каждом экземпляре залогового билета ставятся порядковый номер и печать ломбарда. Один экземпляр залогового билета хранится в ломбарде, другой экземпляр выдается заемщику.

Залоговый билет должен содержать следующие данные:

- 1) название и адрес (место нахождения) ломбарда;
- 2) фамилия, имя и отчество заемщика, дата его рождения, гражданство, данные паспорта или иного документа, удостоверяющего личность заемщика;
- 3) перечень и описание заложенного имущества;
- 4) сумма оценки заложенного имущества;
- 5) сумма предоставленного займа;
- 6) дата и срок предоставления займа с указанием даты его возврата;
- 7) процентная ставка по займу (с обязательным указанием процентной ставки по займу, исчисляемой из расчета на один календарный день).

Каждый экземпляр залогового билета заверяется подписями представителей ломбарда и заемщика, печатью ломбарда (статья 9 Закона).

Форма залогового билета, порядок его формирования и выдачи заемщику установлены в настоящее время Положением о минимальных требованиях к организации деятельности ломбардов на территории Кыргызской Республики, утвержденным постановлением Правительства Кыргызской Республики от 8 июня 2017 года № 353.

Как указывалось выше, **закладываемая вещь передается в ломбард**. Ломбард не вправе пользоваться и распоряжаться заложенными вещами и он несет ответственность за утрату и повреждение заложенных вещей. В этом проявляется принцип повышенной ответственности при осуществлении предпринимательской деятельности, предусмотренный пунктом 3 статьи 356 ГК.

При заключении договора передаваемая в ломбард вещь подлежит оценке. Оценка вещи устанавливается в соответствии с ценами на вещи такого рода и качества, обычно взимаемыми в торговле на момент передачи вещи в залог.

Пунктом 5 статьи 341 ГК КР и статьей 12 Закона «О деятельности ломбардов» установлено, что в случае невозвращения в установленный срок суммы кредита, обеспеченного залогом вещей в ломбарде, ломбард вправе на основании исполнительной надписи нотариуса по истечении льготного месячного срока продать это имущество в порядке, установленном для реализации заложенного имущества. В этом отличие этого вида залога, так как во всех других случаях реализация предмета залога производится организатором торгов.

После этого требования ломбарда к должнику-залогодателю погашаются, даже если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, недостаточна для их полного удовлетворения. Тем самым ответственность гражданина лимитирована суммой, которая выручена при реализации заложенного имущества. Гражданин не несет ответственности перед ломбардом иным своим имуществом.

Пример из судебной практики № 3.

Ломбард «Джамал» обратился в суд с иском к Ураимовой Ж. о взыскании суммы и обращении взыскания на принадлежащую ей квартиру. В обоснование иска указал, что Ураимова Ж. взяла в ломбарде кредит в сумме 20 000 сомов с выплатой 10 % годовых сроком на 6 месяцев под залог квартиры, оцененной сторонами в 15 000 долларов США. Ураимова Ж. долг своевременно не вернула. С учетом этих обстоятельств, ломбард просил удовлетворить иск.

Ураимова Ж. обратилась в суд со встречным иском о признании недействительным договора о залоге квартиры, указав, что он был заключен с нарушением требований законодательства.

Вопрос: Какое решение должен принять суд? Обоснуйте свою позицию.

Ответ: В соответствии со статьей 341 ГК Кыргызской Республики и статьей 28 Закона «О залоге» кредитование ломбардами осуществляется под залог только движимого имущества. Соответственно договор залога подлежит признанию недействительным как несоответствующий законодательству. Кроме того, ломбард не вправе просить об обращении взыскания на иное, незаложенное имущество должника в случае недостаточности суммы, вырученной от продажи заложенного имущества, для удовлетворения требований кредитора.

Пример из судебной практики № 4.

Ломбард «СОМО» обратился в суд с заявлением о выдаче судебного приказа по требованию о взыскании с Кубатова С. задолженности по договору займа в размере 3 980 сомов, вознаграждения в размере 1 379 сомов и расходов по уплате государственной пошлины. В обоснование своего требования Ломбард указал, что сторонами был заключен договор займа от 5 сентября 2021 года, по которому Ломбард предоставил должнику краткосрочный займ на сумму 4 000 сомов сроком на 30 календарных дней. Сумма была перечислена на электронный кошелек должника. При этом в обеспечение исполнения обязательств по договору Кубатов С. передал в заклад Ломбарду денежные средства, находящиеся на принадлежащих ему любых банковских счетах и электронных кошельках в размере суммы задолженности за период фактического пользования займом. Ломбард просил выдать судебный приказ, которым взыскать с должника указанные выше суммы.

Вопрос: Какое решение должен принять суд? Какие вопросы в данном случае подлежат исследованию?

Ответ: В данном случае Ломбард заключил договор займа без выдачи залогового билета. Фактически заклад Ломбарду не передавался, его оценка не производилась. Денежные средства, находившиеся на счетах должника, не могут рассматриваться как предмет залога, поскольку в Ломбард не передавались. Кроме того, в действиях Ломбарда усматриваются признаки профессиональной заемной деятельности (п. 3 ст. 724 ГК), так как договор с Кубатовым С. заключался при помощи оферты. Тем самым Ломбардом были нарушены требования статей 7 и 9 Закона «О деятельности ломбардов». При таких обстоятельствах в выдаче судебного приказа должно быть отказано в соответствии с частью 1 статьи 249 ГПК, поскольку из материалов дела усматривается наличие спора о праве.

4.3. Залог денежных средств

<p>Залог денежных средств является разновидностью залога, который осуществляется путем передачи их во владение залогодержателю.</p>
--

Залогодержатель, не являющийся банком, содержит деньги на депозитном счете банка или нотариальной конторы. Проценты, начисленные на эту сумму, принадлежат залогодателю. Банк, который имеет счет клиента, вправе взять у клиента в качестве залога денежные средства, находящиеся на его счете, в обеспечение кредитов банка клиенту (залогодателю) или третьему лицу, по согласию сторон. Такой залог считается **закладом**.

4.4. Залог товаров в обороте

Товары в обороте – это товарно-материальные запасы, сырье, полуфабрикаты и готовая продукция, которые могут использоваться и восполняться на протяжении времени. Предметом залога могут быть товары определенной стоимости, которая определяется согласно количеству единиц, размера или объема товара.

Залогом товаров в обороте признается залог с оставлением их у залогодателя. При залоге товаров в обороте и переработке залогодатель сохраняет право владеть, пользоваться и распоряжаться предметом залога.

При таком залоге важен не сам предмет, а его стоимость, которая может уменьшаться соразмерно исполненной части обеспеченного залогом обязательства.

Залог товаров может осуществляться путем передачи залогодержателю товарораспорядительного документа, являющегося ценной бумагой. Особенностью такого залога является возможность замены заложенного имущества другим, отличающимся по составу, натуральной форме, количеству, и иным параметрам.

Однако стоимость заложенного имущества во всех случаях не может быть меньше суммы долга по основному обязательству. Эта стоимость и является по существу **предметом залога**. Уменьшение стоимости заложенных товаров в обороте допускается соразмерно исполненной части обеспеченного залогом обязательства, если иное не предусмотрено договором.

Товары в обороте, перестают быть залогом с момента их перехода в собственность покупателя, т. е. заложенное таким образом имущество не сопровождается важным для залога правом – **«правом следования»**.

4.5. Залог предприятия

При залоге предприятия как имущественного комплекса право залога распространяется на все входящее в его состав движимое и недвижимое

имущество, материальные и нематериальные активы, включая здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, готовую продукцию, права требования, исключительные права и т.д.

Акт инвентаризации, бухгалтерский баланс являются обязательными приложениями к договору о залоге предприятия.

Обращение взыскания может осуществляться либо на предприятие в целом как на имущественный комплекс, либо на отдельные его активы, стоимость которых достаточна для покрытия обеспеченного обязательства (долга).

На принадлежащее залогодателю право бессрочного пользования земельным участком, на котором находится предприятие, право залога не распространяется. При обращении взыскания на такое предприятие лицо, которое приобретает это имущество в собственность, приобретает право пользования земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник (залогодатель) недвижимого имущества.

При залоге предприятия в договоре залога должно быть четко отражено: передается в залог предприятие в целом, либо его часть. **Если речь идет о предприятии в целом, то залог должен соответствовать требованиям закона, регулирующим ипотеку**, то есть право залога распространяется на все имущество, включая права требования и исключительные права.

4.6. Залог имущественных прав

Предметом залога являются имущественные права, которые могут быть отчуждены.

Таковыми правами могут быть:

- права на разработку и использование месторождения полезных ископаемых;
- арендные права на предприятие, строения, здания;
- авторские, изобретательские права;
- договорное обязательство третьего лица перед залогодателем, не являющееся денежным долгом;
- денежный долг, причитающийся залогодателю, и др.

В случае, когда предметом залога является денежный долг, причитающийся залогодателю, залогодатель не обязан уведомлять своего должника о передаче его долга в залог. При залоге арендных прав на вещь требуется согласие лица, которому эта вещь принадлежит на праве собственности.

4.7. Ипотека

Ипотека – это способ обеспечения исполнения денежного и выраженного в денежной форме обязательства под залог права собственности или вещного права на недвижимое имущество или залог, который содержит недвижимое имущество в составе предмета залога, в том числе залог предприятия как имущественного комплекса.

Недвижимое имущество, на которое установлена ипотека, **остается у залогодателя в его владении и пользовании.** Если иное не предусмотрено договором, главная вещь, являющаяся предметом ипотеки, считается заложенной вместе с принадлежностями как единое целое (например, весовая, которая не указана в договоре, но находится на одной территории со складскими помещениями, переданными в залог, считается переданной в залог).

По договору о залоге могут быть заложены **земельные участки**, находящиеся в собственности граждан, юридических лиц, а также право пользования земельными участками. Земельные участки, являющиеся предметом залога, должны быть выделены в **самостоятельный земельный участок.**

Самостоятельным предметом ипотеки **не может быть часть неделимого в натуре имущества.** Если участок признан неделимым, то такая часть данного участка не может быть предметом ипотеки самостоятельно.

Ипотека **зданий, сооружений, жилых домов** допускается только с **одновременной ипотекой земельного участка**, который необходим для использования их по назначению. Но если на земельном участке расположен дом, принадлежащий на праве **долевой собственности** двум лицам, то каждый из них вправе осуществить залог своей части дома вместе с земельным участком, на котором он находится. Таким образом, закон следует принципу – **земля следует судьбе расположенного на ней строения.**

Собственник **квартиры в многоквартирном доме** самостоятельно принимает решение о передаче ее в залог. При залоге квартиры, принадлежащей залогодателю на праве собственности в многоквартирном жилом доме, части которого находятся в общей долевой собственности залогодателя и других лиц, заложенной считается, наряду с квартирой, соответствующая доля в правах на общую собственность и земельный участок. Залогодатель имеет право сдать нанимателю находящуюся в жилом доме, свободную квартиру, лишь с согласия залогодержателя.

Договор о залоге недвижимого имущества считается заключенным и вступает в силу с момента его **государственной регистрации уполномоченным государственным органом.** Договор об ипотеке также должен быть **нотариально удостоверен.**

Несоблюдение нотариальной формы или требований о государственной регистрации залога на недвижимость влечет его недействительность. Такая сделка считается ничтожной (статья 185 ГК), что не означает недействительности основного обязательства.

А. Ипотека в силу закона

Ипотека в силу закона – это залог, возникающий при приобретении недвижимого имущества с использованием денежных средств (кредита) банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного иным юридическим или физическим лицом.

Залогодержателем при таком виде ипотеки является банк или иная кредитная организация, предоставившая денежные средства (кредит), либо иное юридическое или физическое лицо, предоставившее целевой займ на приобретение недвижимого имущества.

Регистрация ипотеки в силу закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой, если иное не установлено договором.

Регистрация договора, являющегося основанием возникновения права собственности залогодателя на имущество, обременяемое ипотекой в силу закона, является основанием для внесения в Государственный реестр прав записи о возникновении ипотеки в силу закона.

Договор, являющийся основанием возникновения ипотеки в силу закона, должен содержать положение, содержащее информацию о кредитном договоре или о договоре займа, или содержать в себе положения кредитного договора или договора займа (смешанный договор).

5. НЕВЫПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА

5.1. Основания обращения взыскания на предмет залога

В соответствии с пунктом 1 статьи 55 Закона «О залоге» взыскание на предмет залога для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) обращается в случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства, в частности:

- 1) нарушения срока оплаты обязательства;
- 2) невыполнения должником требований залогодержателя о досрочном исполнении обеспеченного залогом обязательства.

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

1. нарушения залогодателем правил о распоряжении предметом залога или если предмет залога выбыл из владения залогодателя;
2. нарушения правил о замене или восстановлении предмета залога;
3. утраты предмета залога по обстоятельствам, за которые залогодатель не отвечает, если залогодатель не воспользовался правом замены или восстановления предмета залога;
4. нарушения залогодателем правил о последующем залоге;
5. нарушения обязанностей по содержанию и сохранности предмета залога;
6. нарушения залогодателем обязанностей по предупреждению залогодержателя о правах третьих лиц на предмет залога;
7. в иных случаях, предусмотренных законом или договором о залоге (статья 56 Закона «О залоге»).

5.2. Порядок обращения взыскания на предмет залога

А. Извещение об обращении взыскания

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

- составить извещение о начале процедуры обращения взыскания на залог;
- в случае, если предмет залога подлежал регистрации, зарегистрировать это извещение в органах, осуществивших государственную регистрацию залога;
- вручить или направить письменное извещение должнику (и залогодателю, в случае если он не является должником);

- направить копию извещения и залогодержателям предшествующего последующего залога.

Извещение составляется в письменной форме и должно содержать:

1) описание договора о залоге, обязательства и заложенного имущества, в отношении которого возбуждается процедура обращения взыскания, краткое описание обстоятельств удовлетворения обязательства, обеспеченного залогом, по причине неисполнения которого возбуждается процедура обращения взыскания;

2) предложение о добровольном исполнении обязательств, включая уплату сумм всех задолженностей в течение определенного срока, который не может быть менее 30 календарных дней с момента доставки залогодателю (должнику) извещения;

3) предупреждение о возможном начале процедуры обращения взыскания на предмет залога;

4) при зарегистрированном залоге - регистрационный номер и дату регистрации;

5) иные сведения, которые, по мнению залогодержателя, являются необходимыми;

6) дату извещения и подпись залогодержателя или уполномоченного им лица, а в случае обращения взыскания заложенного предприятия - подпись залогодержателя первой очереди в залоге предприятия, а также подпись и указание данных назначенного управляющего предприятием.

Б. Права залогодателя (должника)

После получения извещения о возбуждении процедуры обращения взыскания на предмет залога залогодатель (должник) обязан удовлетворить требования, указанные в извещении, а также прекратить действие обстоятельств, послуживших основанием для извещения. В этом случае процедура возбуждения обращения взыскания на предмет залога прекращается.

При получении извещения **залогодатель (должник) вправе:**

1. заключить соглашение с залогодержателем об удовлетворении его требований во внесудебном порядке (в этом случае залог прекращается) или
2. заключить нотариально удостоверенное соглашение с залогодержателем о добровольной передаче заложенного имущества в счет погашения долга после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет залога; или
3. обратиться в суд с заявлением о проведении процедуры обращения взыскания и реализации предмета залога в судебном порядке, если внесудебный порядок обращения взыскания имущества не предусмотрен договором о залоге и/или соглашением об удовлетворении требований, или третейским соглашением.

Следует отметить, что Закон «О залоге» не предусматривает возможности оспаривания извещения о начале процедуры обращения взыскания на заложенное имущество или его отзыва по инициативе залогодателя (должника).

В. Права залогодержателя

По истечении 15-ти дней с момента начала процедуры обращения взыскания залогодержатель имеет право распорядиться предметом залога посредством обращения взыскания. После направления залогодержателем извещения о принудительном обращении взыскания он приобретает право на незамедлительное вступление во владение соответствующим предметом залога.

5.3. Механизм обращения взыскания на заложенное имущество в судебном и внесудебном порядке

СУДЕБНЫЙ ПОРЯДОК	ВНЕСУДЕБНЫЙ ПОРЯДОК
<i>Основания обращения взыскания на предмет залога:</i>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. отсутствие в договоре залога условия о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет залога, отсутствие заключенного сторонами договора о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество; 2. предмет залога является имуществом, имеющим значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества; 3. предмет залога является единственным жилым помещением, принадлежащим на праве собственности физическому лицу, за исключением случаев ипотечного банковского кредитования в соответствии со статьей 42¹ Закона «О залоге». 	<ol style="list-style-type: none"> 1. договор о залоге либо соглашение, содержащие условия о порядке обращения взыскания на предмет залога во внесудебном порядке в отношении движимого имущества; 2. соглашение между залогодержателем и залогодателем о порядке обращения взыскания на предмет залога во внесудебном порядке в отношении недвижимого имущества, заключенное одновременно с договором о залоге или иным договором, устанавливающим ипотеку в силу закона, и являющееся его неотъемлемой частью, либо заключенное в период действия договора о залоге или иного договора, устанавливающего ипотеку в силу закона; 3. исполнительная надпись нотариуса при наличии в договоре о залоге или ином договоре, устанавливающем ипотеку в силу закона, права залогодержателя на обращение взыскания на предмет залога во внесудебном порядке.

Процедура обращения взыскания на предмет залога:	
<p>Предъявление иска в суд (по правилам подсудности) с приложением:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. документа, подтверждающего основное обязательство (расписки, договора займа, кредитного договора и т.п.); 2. договора залога; 3. правоустанавливающего документа на предмет залога; 4. извещения о возбуждении процедуры обращения взыскания на предмет залога и регистрации этого извещения и доказательств направления этого извещения залогодателю, предшествующим и последующим залогодержателям; 5. справки ЖЭО о составе семьи на момент приватизации (если предмет залога – приватизированная квартира); 6. согласие собственников, супруга на залог; 7. учредительные документы истца (если истец – юридическое лицо). <p>Иск может быть предъявлен как залогодержателем, так и залогодателем.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. составление залогодержателем извещения о начале процедуры обращения взыскания (в двух экземплярах); 2. регистрация извещения залогодержателем (если договор залога был зарегистрирован); 3. вручение залогодержателем письменного извещения должнику, залогодателю (при невозможности вручения – направление заказным письмом или по факсу); 4. направление извещения залогодержателям предшествующего и последующего залога (при их наличии); 5. внесение записи в залоговое уведомление при зарегистрированном праве требования по исполнению обязательств (по договору) в отношении движимого имущества.
<p>Подсудность рассмотрения дела об обращении взыскания на заложенное имущество</p> <p>Иск об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество подлежит рассмотрению по месту нахождения недвижимого имущества. Исключительная подсудность не может быть изменена соглашением сторон. В остальных случаях дело рассматривается по общим правилам определения подсудности, установленным ГПК КР.</p>	<p>Обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество инициируется при систематическом нарушении исполнения обязательств более чем на три последовательных месяца, предшествующих дате направления извещения о начале процедуры обращения взыскания на предмет залога во внесудебном порядке.</p>
<p></p>	<p>Действия залогодателя и залогодержателя после получения извещения</p>

	<p><i>Залогодатель вправе:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. заключить соглашение о передаче предмета залога кредиту; 2. обратиться в суд с заявлением о проведении процедуры обращения взыскания и реализации предмета залога в судебном порядке, если внесудебный порядок обращения взыскания не предусмотрен договором сторон; 3. при наличии спора принять меры по его урегулированию без обращения в суд или обратиться с требованием об отзыве извещения залогодержателем. <p><i>Залогодержатель вправе:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. незамедлительно вступить во владение предметом залога; 2. принять меры по увеличению цены имущества (реконструкция, ремонт, завершение строительства, уборка и т.п.); 3. принять меры по защите предмета залога; 4. по истечении 30 дней с момента начала процедуры обращения взыскания реализовать предмет залога, назначив организатора торгов по согласованию с залогодателем; 5. обратиться за совершением исполнительной надписи нотариуса при отсутствии намерения залогодателя (должника) удовлетворить требования залогодержателя. <p><i>Залогодержатель обязан:</i> принять меры по обеспечению сохранности предмета залога.</p>
<p>Перечень вопросов, разрешаемых судом при вынесении решения об обращении взыскания на заложенное имущество:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. все суммы, подлежащие уплате залогодержателю из стоимости заложенного имущества, за исключением расходов по охране и реализации предмета залога (в том числе сумма, на которую начисляются проценты); 2. предмет залога, из стоимости которого должны быть удовлетворены требования залогодержателя; 3. способ реализации предмета залога; 4. начальная стартовая цена предмета залога (определяется соглашением 	

<p>сторон, а при наличии спора – судом на основании заключения об оценке);</p> <p>5. меры по обеспечению сохранности предмета залога до его реализации (если в этом есть необходимость);</p> <p>6. порядок и очередность распределения выручки от торгов (чаще – при наличии нескольких обязательств, обеспеченных этим залогом);</p> <p>7. в случае ипотечного кредитования по требованию истца решение о выселении из заложенного объекта недвижимости залогодателя и проживающих с ним лиц;</p> <p>8. размер государственной пошлины, взысканной судом.</p>	
Реализация предмета залога:	
1. Назначение организатора торгов:	
<p>Организатор торгов назначается судом. Им может быть назначен:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. судебный исполнитель; 2. независимый организатор торгов (из числа кандидатур, предложенных залогодержателем, залогодателем). 	<p>Организатор торгов определяется соглашением сторон.</p>
<p>Организатором торгов не могут быть:</p> <ul style="list-style-type: none"> • должностные лица, работающие в органах государственной власти, местного самоуправления, судах; • участники, учредители, акционеры, члены, руководители сторон, собственники имущества, являющегося предметом залога; • лица, имеющие имущественный интерес (кредиторы, дебиторы, страховщики сторон); • близкие родственники сторон (супруги, дети, родители, братья, сестры); • лица, в отношении которых имеется ограничение на осуществление деятельности по управлению делами и (или) имуществом других лиц; • лица, имеющие неснятую (непогашенную) судимость. 	
2. Способы реализации:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. продажа с публичных торгов (в форме аукциона или конкурса); 2. иной способ, предусмотренный соглашением сторон; 3. приобретение предмета залога залогодержателем в порядке, установленном Законом «О залоге». 	

Механизм обращения взыскания на заложенное имущество схематично отражен в прилагаемой схеме № 2.

5.4. Расторжение соглашения об обращении взыскания на заложенное имущество

Как указывалось выше, одним из условий обращения взыскания на предмет залога во внесудебном порядке является передача заложенного имущества залогодержателю или его представителю. Однако на практике такая передача не производится ввиду противодействия залогодателя.

В то же время в силу пункта 5 статьи 60 Закона «О залоге» ни одна из сторон не вправе самостоятельно в одностороннем порядке изменить порядок обращения взыскания.

В связи с чем в настоящее время сложилась практика предъявления залогодержателем исковых требований о расторжении соглашений о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество.

При рассмотрении таких исков следует иметь в виду, что по общему правилу расторжение договора возможно только по соглашению сторон (пункт 1 статьи 411 ГК). По требованию одной из сторон в силу пункта 2 статьи 411 ГК договор может быть расторгнут по решению суда только:

1. при существенном нарушении договора другой стороной;
2. в иных случаях, предусмотренных законом или договором.

Поэтому исковое заявление о расторжении должно содержать обоснование причин, по которым залогодержатель настаивает на расторжении соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество. Такими причинами, в частности, может быть неисполнение требования о передаче заложенного имущества во владение и как следствие, невозможность продолжения процедуры внесудебного обращения взыскания на предмет залога. При этом такие действия ответчика должны иметь существенное значение, так как согласно вышеуказанной нормы ГК существенным признается нарушение договора одной из сторон, влекущее для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что вправе была рассчитывать при заключении договора.

При рассмотрении таких дел суд должен проверить соблюдение досудебного порядка расторжения договора, установленного статьей 413 ГК КР, согласно которой требование о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение расторгнуть или изменить договор, либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии – в тридцатидневный срок. Если не соблюден установленный законом досудебный порядок расторжения договора, суд на стадии принятия дела к производству возвращает исковое заявление в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 138 ГПК КР, а если заявление принято к производству суда - оставляет исковое заявление без рассмотрения в соответствии с пунктом 1 статьи 222 ГПК КР.

Одновременно с требованием о расторжении соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество залогодатель вправе предъявить требование об обращении взыскания в судебном порядке. В этом случае суд рассматривает оба этих требования и выносит соответствующее решение по каждому из них.

Также надо иметь в виду, что соглашение залогодателя с залогодержателем о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество, нарушающее действующий в момент его заключения запрет внесудебного обращения взыскания на предмет залога (например, если предметом залога является имущество, имеющее художественную ценность), является ничтожной сделкой на основании статьи 185 ГК КР.

Аналогично в силу пункта 1 статьи 62 Закона «О залоге» истец вправе обратиться в суд с иском об обращении взыскания на предмет залога, являющийся единственным жильем залогодателя на момент взыскания.

В этом случае взыскание на имущество, заложенное по такому договору, обращается в судебном порядке (пункт 2 статьи 183 ГК КР). Соответственно расторжение соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество не требуется. Однако залогодатель, обращаясь в суд с иском, должен обосновать причины, по которым он считает недействительным соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество или соответствующее условие в договоре о залоге (пункт 5 части 2 статьи 134 ГПК).

5.5. Особенности рассмотрения дел об обращении взыскания на заложенное имущество

При предъявлении иска истец должен предоставить **доказательства предварительного досудебного разрешения спора:**

- направления извещения о возбуждении процедуры обращения взыскания на предмет залога с предложением о добровольном исполнении обязательства, в том числе о направлении аналогичного извещения предшествующим и последующим залогодержателям;
- регистрации извещения о возбуждении процедуры обращения взыскания на предмет залога (ипотеки) в органе, осуществляющем государственную регистрацию.

В случае нарушения этого порядка суд возвращает исковое заявление в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 138 ГПК. В случае же, если иск был принят к производству, а доказательств досудебного разрешения спора не имеется, суд оставляет иск без рассмотрения на основании пункта 1 статьи 222 ГПК.

Кроме того, истец при предъявлении иска должен предоставить также следующие документы:

1. документ, подтверждающий основное обязательство (расписка, договор займа, кредитный договор и т.п.);
2. договор залога;
3. правоустанавливающий документ на предмет залога;
4. справка ЖЭО о составе семьи на момент приватизации (если предмет залога – приватизированная квартира);
5. согласие собственников, супруга на залог;
6. учредительные документы истца (если истец – юридическое лицо);
7. другие документы, доказывающие обоснованность предъявленных требований (например, расчет задолженности, если одновременно предъявляются требования о взыскании задолженности по основному обязательству, доказательства частичного исполнения обеспеченного залогом обязательства и т.д.);
8. квитанцию об оплате государственной пошлины

При раздельном предъявлении иска об обращении взыскания на заложенное имущество суд проверяет, приложено ли к исковому заявлению вступившее в законную силу неисполненное решение суда о взыскании суммы долга или судебный приказ или учиненная нотариусом исполнительная надпись о денежном взыскании (требовании) по обязательству, обеспеченному этим залогом.

Иск об обращении взыскания на заложенное имущество может быть предъявлен как залогодержателем, так и залогодателем.

Если истцом не представлены какие-либо документы из вышеуказанного перечня, иск подлежит оставлению без движения в соответствии со статьей 139 ГПК Кыргызской Республики с предоставлением истцу срока для исправления недостатков иска и одновременным разъяснением ему порядка исправления недостатков. В случае, если истец исправит недостатки иска в установленный судьей срок, иск должен быть принят к производству суда. Если же недостатки иска не исправлены, исковое заявление вместе с приложенными к нему документами подлежит возвращению истцу без вынесения отдельного определения.

Необходимо отметить, что цена иска, состоящего из нескольких самостоятельных требований, определяется общей суммой всех требований (пункт 10 статьи 104 ГПК Кыргызской Республики). Исковые заявления по делам об обращении взыскания на предмет залога, как правило, содержат одновременно несколько требований имущественного и неимущественного характера, в частности:

- имущественные - о взыскании денежной суммы по обеспеченному залогом денежному обязательству;

- неимущественные - об обращении взыскания на предмет залога, о назначении организатора публичных торгов или официального лица для принудительного осуществления прав залогодержателя по владению заложенным имуществом, о расторжении соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет залога.

Поэтому при подаче иска одновременно оплачивается государственная пошлина, установленная для исковых заявлений имущественного характера и для исковых заявлений неимущественного характера (подпункты 1, 4 и 12 пункта 1, подпункты 1, 2, 3 пункта 2 Ставок государственной пошлины).

На основании договора о залоге у залогодержателя не возникает право собственности на предмет залога. Поэтому при оспаривании договора о залоге госпошлина взимается судом в размере, установленном для исков неимущественного характера. Для правильного определения размера государственной пошлины, подлежащей оплате при оспаривании договора залога, предоставленного кредитором в качестве письменного доказательства о денежном обязательстве, суду необходимо определить существо искового требования: оспаривается залоговое или денежное обязательство, обеспеченное этим залогом.

Неуплата государственной пошлины при подаче иска влечет за собой возвращение искового заявления (пункт 7 части 1 статьи 138 ГПК КР).

5.5. Особенности рассмотрения дел об обращении взыскания на заложенное имущество

Согласно статьи 334 ГК, статей 55, 56 Закона «О залоге» взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства, в частности:

- 1) систематического нарушения срока оплаты обязательства (более чем на три последовательных месяца). Указанные нарушения должны быть допущены до направления извещения о начале процедуры обращения взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 58 Закона «О залоге»;
- 2) невыполнения должником требований залогодержателя о досрочном исполнении обеспеченного залогом обязательства в случаях, предусмотренных статьей 56 Закона КР «О залоге».

По делу об обращении взыскания на предмет залога привлекаются все участники, интересы которых могут быть затронуты:

- если из материалов дела видно, что залог был или должен был быть осуществлен с согласия других лиц или органа, суд, в который предъявлен иск, уведомляет об этом соответствующих лиц или орган и предоставляет им возможность участвовать в данном деле;

- лица, имеющие основанное на законе или договоре право пользования заложенным имуществом (арендаторы, наниматели, совершеннолетние члены семьи собственника жилого помещения и другие лица) или вещное право на это имущество (сервитут, право землепользования и другие права) вправе участвовать в рассмотрении дела об обращении взыскания на предмет залога в качестве третьего лица (пункт 6 статьи 62 Закона «О залоге»);
- при наличии последующих залогов суд должен привлечь к участию в деле последующих залогодержателей в качестве третьих лиц без самостоятельных требований;
- при предъявлении требования о выселении суд должен привлечь к участию в деле в качестве соответчиков всех совместно проживающих с залогодателем членов семьи и иных лиц (статья 63 Закона «О залоге»).

Если судом будет установлено, что права участника общей собственности, на которое обращается взыскание по договору залога, нарушены или об этом в суде будет заявлено, а также при возражениях залогодателя, что сделка по залогоу имущества совершена под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителей сторон или вследствие стечения тяжелых обстоятельств, суд в соответствии со статьями 10 ГПК разъясняет заинтересованным лицам их права на обращение в суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав, свобод и охраняемых законом интересов.

При обращении взыскания на заложенное имущество, в том числе на жилое помещение, должны соблюдаться имущественные, в том числе и жилищные права несовершеннолетних, недееспособных участников собственности, членов семьи залогодателя. Поэтому суду следует решить вопрос о привлечении к участию в деле законных представителей, опекунов, попечителей таких лиц, а также соответствующее территориальное подразделение уполномоченного государственного органа (статья 69 ГК КР).

При этом, если несовершеннолетний или недееспособный является собственником/сособственником имущества, в соответствии со статьей 65 СК КР и статьей 72 ГК КР опекун не вправе без предварительного разрешения (согласия) территориального подразделения уполномоченного государственного органа по защите детей совершать, а попечитель давать согласие на передачу этого имущества в залог.

Иск об обращении взыскания на заложенное имущество рассматривается судом, как правило, в одном производстве по делу о денежном требовании по обязательству, обеспеченному этим залогом. Иски о взыскании суммы по обязательству и обращении взыскания на заложенное имущество могут подаваться и раздельно. В случае раздельного предъявления таких

требований, если залогодателем является не должник по основному обязательству, а третье лицо, то к участию в деле об обращении взыскания на заложенное имущество в качестве третьего лица должен быть привлечен и должник по обеспеченному обязательству.

В соответствии со статьей 63 Закона «О залоге» и пунктом 11 постановления Пленума Верховного суда КР «О судебном решении» от 28 февраля 2018 года № 4 в мотивировочной части решения необходимо дать оценку нарушениям исполнения обязательств, так как обращение взыскания на заложенное имущество инициируется при систематическом нарушении исполнения обязательств более чем на три последовательных месяца (статья 60 Закона «О залоге»). Поэтому в ходе рассмотрения дела суд должен истребовать соответствующие доказательства и исследовать эти обстоятельства, отразив результаты исследования в решении.

А. Требования к решению по делу об обращении взыскания на заложенное имущество

При вынесении решения об обращении взыскания на заложенное имущество судом должны исследоваться следующие вопросы, которые должны найти отражение в резолютивной части решения:

- все суммы, подлежащие уплате залогодержателю из стоимости заложенного имущества (в том числе сумма, на которую начисляются проценты);
- предмет залога с обязательным описанием этого имущества (наименование имущества, его индивидуально-определенные свойства, количество, местонахождение и др.);
- способ реализации предмета залога – форма публичных торгов (открытый аукцион или конкурс);
- начальная стартовая цена предмета залога;
- назначение организатора торгов;
- меры по обеспечению сохранности предмета залога до его реализации (если в этом есть необходимость);
- порядок и очередность распределения выручки от торгов (чаще – при наличии нескольких обязательств, обеспеченных этим залогом);
- распределение судебных расходов, в том числе государственной пошлины.

В соответствии с пунктом 4 статьи 63 Закона «О залоге» суд должен определить и указать в нем **начальную (стартовую) продажную цену предмета залога** при его реализации, которая определяется на основе соглашения залогодателя с залогодержателем в соответствии с подпунктом 5 пункта 4 статьи 10 Закона «О залоге».

Сторона, которая заявила о наличии спора по вопросу оценки предмета залога, должна в соответствии со статьей 68 ГПК представить доказательства того, что залог оценен неверно либо произошли изменения стоимости предмета залога. На основании представленных доказательств, установив, что оценка залога произведена неправильно и тем самым нарушает право стороны, суд вправе в соответствии с пунктом 6 статьи 153 ГПК КР определить продажную цену предмета на основе заключения независимых специалистов-оценщиков, имеющих соответствующий сертификат.

Назначение экспертизы по данному вопросу в соответствии с Законом «О залоге» не требуется.

Если в договоре не предусмотрено иное, залог обеспечивает также уплату кредитором сумм причитающихся ему в качестве возмещения судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на предмет залога. Однако суммы этих расходов должны быть подтверждены соответствующими документами, которым суд должен дать оценку в мотивировочной части решения.

Если объектом залога выступают жилой дом или квартира, приобретенные в порядке ипотечного кредитования, суд по требованию истца в дополнение к указанным выше вопросам, разрешает вопрос о выселении из спорных объектов недвижимости залогодателя и проживающих с ним членов его семьи, а также любых третьих лиц (статья 63 Закона «О залоге»).

Суд отказывает в обращении взыскания на предмет залога, если:

- договор о залоге недействителен (ничтожен) по основаниям, предусмотренным статьями 183-197 ГК КР, в частности, если не соблюдены установленные статьей 328 ГК КР правила о форме договора о залоге, государственной регистрации залога (ипотеки);
- заложено имущество, не принадлежащее на праве собственности залогодателю;
- если допущен залог имущества, изъятого из гражданского оборота;
- заложено имущество, на которое в соответствии с законом не может быть обращено взыскание;
- если на залог не было получено согласие или разрешение соответствующего лица или органа в случаях, предусмотренных законодательством.

Этот перечень оснований для отказа в обращении взыскания на предмет залога является исчерпывающим и расширительному толкованию не подлежит. Отказ в обращении взыскания на заложенное имущество при наличии задолженности по обеспеченному залогом обязательству по другим основаниям (например, вследствие несоразмерности стоимости заложенного имущества сумме долга, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, и др.) не допускается.

Недействительность договора о залоге не влечет недействительность основного обеспеченного этим залогом обязательства (пункт 2 статьи 319 ГК КР).

Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено участниками договора о залоге и основного, обеспечиваемого этим залогом договора, любым заинтересованным лицом, чьи права и охраняемые законом интересы нарушены вследствие заключения ничтожной сделки.

Суд может применить такие последствия недействительности договора залога по собственной инициативе (статьи 183, 184, 185 ГК КР).

Также следует отметить, что в случае перехода права собственности на заложенное имущество или права хозяйственного ведения им от залогодателя к другому лицу в результате возмездного или безвозмездного отчуждения этого имущества, либо в порядке универсального правопреемства, либо в порядке раздела общей собственности право залога сохраняет силу (статья 339 ГК КР). При этом правопреемник несет обязанности залогодателя, если соглашением с залогодержателем не установлено иное. При переходе имущества залогодателя к нескольким лицам, каждый из правопреемников отвечает по залоговым обязательствам в том объеме, в каком к нему перешло заложенное имущество.

Указанные случаи не влекут за собой прекращение залога, поскольку не предусмотрены статьей 338 ГК КР и статьей 83 Закона «О залоге».

В случае, когда стоимость перешедшего к наследникам заложенного имущества должника недостаточна для погашения задолженности, к возмещению сумм, превышающих стоимость заложенного имущества, могут быть привлечены к ответственности и другие наследники пропорционально доле перешедшего к ним наследственного имущества, не являющегося залогом (пункт 4 статьи 297, статья 1165 ГК КР).

Условие о передаче права собственности законодательством о залоге не предусмотрено. Соглашения, предусматривающие такую передачу, являются ничтожными. Однако передача заложенного имущества в собственность залогодержателя может быть осуществлена по договору об отступном или новации обеспеченного залогом обязательства. Передача заложенного имущества в собственность залогодержателя может быть осуществлена и по результатам торгов.

5.6. Распоряжение взысканным имуществом

А. Общие положения

По истечении **15-ти дней** с момента начала процедуры обращения взыскания залогодержатель имеет право распоряжаться предметом залога посредством обращения взыскания.

Залогодатель может выкупить предмет залога на публичных торгах или может выкупить имущество в любое время до торгов путем выплаты залогодержателю всей суммы.

Залогодержатель вправе подождать с продажей предмета залога с согласия предшествующих и последующих залогодержателей для получения более высокой цены заложенного имущества. Такая **отсрочка не должна превышать 3-х месяцев** с момента начала процедуры обращения взыскания или с момента истечения любого продления, установленного временным распоряжением. Продолжительность отсрочки продажи заложенного имущества, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, может быть продлена без обращения в суд, если залогодатель и все залогодержатели изъявляют в письменном виде свое согласие на продление отсрочки.

Б. Публичные торги

Реализация предмета залога, на который обращено взыскание, происходит путем **публичных торгов**, которые проводятся в форме **открытого аукциона или конкурса**.

Форма торгов определяется решением суда или договором о залоге. При обращении взыскания на предмет залога в судебном порядке **организатор публичных торгов** назначается решением суда. При обращении взыскания на предмет залога во внесудебном порядке организатор публичных торгов определяется договором сторон, а в случае обращения взыскания на основании исполнительной надписи нотариуса – залогодержателем.

Перед началом торгов лица, желающие принять в них участие, вносят **гарантийный взнос**, который не может превышать **5 процентов** от начальной продажной цены. Залогодержатель, участвующий в торгах, освобождается от внесения гарантийного взноса, а также в случае выигрыша торгов – от внесения покупной цены в пределах суммы его требований.

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

При объявлении **публичных торгов несостоявшимися** залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести предмет залога по его

начальной продажной цене на публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные залогом. Залог в этом случае прекращается.

При объявлении **несостоявшимися повторных торгов** залогодержатель вправе оставить за собой предмет залога (с оценкой не более чем **10 процентов** ниже цены на повторных торгах) путем подписания с организатором торгов протокола.

Если залогодержатель оставил за собой заложенное **имущество, которое по своему характеру не может ему принадлежать на праве собственности (например, земельный участок сельскохозяйственного назначения), он обязан произвести отчуждение данного имущества в течение** трех лет в порядке, предусмотренном законодательством КР.

Если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, превышает размер требования залогодержателя, обеспеченного залогом, разница возвращается залогодателю. Это делается либо самим залогодержателем, либо по решению суда при предъявлении соответствующего иска в суд.

Участник, **выигравший публичные торги**, должен в течение срока, установленного организатором торгов, но **не более одной недели**, внести сумму, за которую им куплен предмет залога (покупную цену), за вычетом суммы ранее внесенного гарантийного взноса. Лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день их проведения протокол о результатах торгов, который имеет силу договора. Если предметом торгов является имущество, подлежащее государственной регистрации, протокол о результатах торгов является основанием для внесения необходимых записей в государственные реестры.

5.7. Особенности обращения взыскания на отдельные виды имущества

А. Обращение взыскания на жилые помещения

После реализации жилого дома (квартиры) как заложенного имущества залогодатель и проживающие с ним члены его семьи, а также любые третьи лица обязаны по требованию собственника этого жилья в течение 30-ти дней освободить занимаемое помещение.

Выселение залогодателя и членов его семьи производится в последующем путем предъявления соответствующего иска в суд, за исключением случаев обращения взыскания на дом или квартиру, приобретенные в порядке ипотечного кредитования. В этом случае требование о выселении залогодателя и проживающих с ним лиц может быть рассмотрено судом по

требованию истца одновременно с вынесением решения об обращении взыскания на заложенное имущество.

Б. Обращение взыскания на заложенное предприятие

Взыскание на заложенное предприятие может осуществляться либо на предприятие в целом как на имущественный комплекс, либо на отдельные его активы, стоимость которых достаточна для покрытия обеспеченного обязательства (долга). Залогодержатель вправе осуществить обращение взыскания на предприятие, назначив управляющего предприятием. При обращении взыскания в целом на функционирующее предприятие назначение управляющего предприятием обязательно.

Обращение взыскания на предприятие в целом как на имущественный комплекс не может осуществляться на основе исполнительной надписи нотариуса.

В. Обращение взыскания на участки сельскохозяйственного назначения

Банки и специализированные финансово-кредитные учреждения имеют временное право собственности на земли сельскохозяйственного назначения в течение только одного года. Земельные доли, временное право собственности на которые перешло банкам, должны продаваться третьим лицам только на открытых аукционных торгах.

Обращение взыскания на земельный участок сельскохозяйственного назначения, являющийся предметом залога, допускается только в том случае, если у залогодателя нет иного заложенного по этому договору о залоге имущества.

В обращении взыскания на земли сельскохозяйственного назначения, может быть отказано, если допущенное должником нарушение основного обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно **несоразмерен стоимости заложенных земель**.

При наличии уважительных причин (неурожай, стихийные бедствия, наводнение, град и др.), по просьбе залогодателя суд вправе в решении об обращении взыскания отсрочить реализацию земель на срок до одного года. Отсрочка не затрагивает обязанностей сторон по основному обязательству и не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора, причитающихся кредитору процентов и неустойки.

При объявлении повторных публичных торгов о реализации земель сельскохозяйственного назначения несостоявшимся, государство вправе выкупить предмет залога (ипотеки) по его рыночной стоимости. В случае, если государством не выкуплен предмет залога, то на него распространяется

порядок обращения взыскания на заложенное имущество, с учетом особенностей земельного законодательства.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Что Вы узнали для себя в ходе обучения?
2. Как Вы связываете полученную информацию с тем, что Вы знали ранее?
3. Знаете ли Вы, что такое залог?
4. Какие виды залога Вы знаете?
5. Допускается ли передача в залог имущества, изъятого или ограниченного в гражданском обороте?
6. Возможно ли обращение взыскания во внесудебном порядке на предмет залога, отнесенный к имуществу, имеющему значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества?
7. Может ли быть залогодателем третье лицо, не являющееся должником по обязательству, обеспеченному залогом?
8. Прекращается ли залог с прекращением обеспеченного залогом обязательства?
9. Имеет ли право ломбард принимать в залог недвижимое имущество?
10. Каким органом и в каких случаях производится регистрация залога движимого и недвижимого имущества?
11. Подлежит ли обязательной государственной регистрации договор ипотеки?
12. Может ли быть рассмотрено судом дело об обращении взыскания на заложенное имущество при наличии соглашения о внесудебном порядке обращения на предмет залога?
13. В каких случаях обращение взыскания на заложенное имущество производится исключительно в судебном порядке?

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

КЕЙСЫ

Кейс № 1

«Алтын банк» по кредитному договору передал Бекмухамедову Д. сумму в размере 3 000 долларов США. В целях обеспечения кредита Бекмухамедов Д. передал по договору залога банку автомашину марки «Мерседес-Бенц», 2000 года выпуска. Данный залог был зарегистрирован сторонами в Центральной залоговой конторе Министерства юстиции Кыргызской Республики. Однако в связи с неисполнением залогодателем своих обязательств перед банком банк начал процедуру обращения взыскания на заложенное имущество, в ходе которой выяснилось, что автомашина передана Бекмухамедовым Д. в качестве залога Иванову С.И. по другому кредитному договору, который не был, в свою очередь, зарегистрирован в регистрационном органе. Алтын банк обратился с иском в суд.

Какое решение приняли бы Вы? Обоснуйте свою позицию. Подлежит ли привлечению к участию в деле Иванов С.И., учитывая, что договор залога с ним не был надлежаще зарегистрирован?

Кейс № 2

Бошкочева А. обратилась в суд с иском к Торокулову Б. о взыскании суммы долга и обращении взыскания на заложенное имущество. В обоснование иска Бошкочева А. указала, что в декабре 2013 года стороны в целях обеспечения договора займа на сумму 500 долларов США заключили договор залога автомобиля марки «Москвич», принадлежащего Торокулову Б.

Согласно условий договора займа за пользование денежными средствами были оговорены проценты в размере 0,33 % в день, а в случае неисполнения обязательств по возврату займа в установленный срок начисляется пеня из расчета 2 % за каждый день просрочки. В связи с ненадлежащим исполнением Торокуловым Б. взятых на себя обязательств Бошкочева А. обратилась в суд с иском, в котором просила взыскать 500 долларов основного долга, 150 долларов процентов и 10 000 долларов пени за каждый день просрочки, обратить взыскание на заложенное имущество.

Какое решение примете Вы?

Кейс № 3

20 мая 2013 года ОАО «Бизнес-Банк» предоставил Боконбаевой А. кредит в сумме 30 000 долларов США. В обеспечение своевременного исполнения данного кредитного договора 10 июня 2013 года между Банком и Боконбаевой А. заключен договор залога, согласно которого Боконбаева А. передала в залог Банку однокомнатную квартиру в городе Бишкек, принадлежащую ей на основании договора купли-продажи от 8 июня 2012 года. Одновременно с

заключением договора залога между сторонами было заключено соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество. Поскольку Боконбаева А. своевременно не выплачивала установленные графиком погашения основную сумму долга и начисленные проценты, то есть не исполнила взятые на себя обязательства по кредитному договору, Банк обратился в суд с иском о взыскании суммы долга и обращении взыскания на заложенное имущество.

Какое решение примете Вы? Почему? В каком порядке Банк должен был обратиться взыскание на предмет залога?

Кейс № 4

Кожобекова А. обратилась в суд с иском к ОАО «Банк «Выгода», Жолдошевой Т. о признании недействительным кредитного договора, договора об ипотеке в соответствии со статьей 185 ГК КР как сделки, не соответствующей требованиям законодательства. В обоснование иска Кожобекова А. указала, что 1 февраля 2012 года между нею и Банком заключен кредитный договор о том, что Банк предоставляет ей целевой кредит в сумме 50 000 долларов США сроком на 7 лет, двумя траншами (в 2012 и 2014 году) под 20 % годовых для покупки квартиры. Целевое назначение кредита указывалась - ипотека. В обеспечение указанного кредита по договору ипотеки от 3 февраля 2012 года предоставлена 2-х комнатная квартира истицы, а также автомобиль марки «Мерседес-Бенц», принадлежащий Жолдошевой Т. Последняя, введя истицу в заблуждение, уговорила подписать и предоставить в залог ее квартиру и получить кредит, при этом уверила, что погашение будет производить сама лично, о чем написала расписку. Все переговоры с банком вела Жолдошева Т., которая хорошо знала сотрудников кредитного отдела Банка, денежные средства как в 2012, так и в 2014 году, получала Жолдошева Т. Истица ставила в известность сотрудников Банка о том, что на эти деньги квартира не покупалась, а Жолдошева Т. использовала их для коммерческих нужд на рынке, то есть имела место нецелевая выдача кредита, которая не отслеживалась сотрудниками Банка.

Какое решение примете Вы? Обоснуйте его. Должна ли быть привлечена к участию в деле Жолдошева Т., если да, то в качестве кого? Имеет ли значение доводы истицы о роли Жолдошевой Т. в данном деле? Должна ли быть дана оценка судом факту нецелевого использования кредита? Если да, то какая именно?

Приложение 2.



Дело № ГД-155/18БЗ

Р Е Ш Е Н И Е **Именем Кыргызской Республики**

14 февраля 2018 года

город Бишкек

Первомайский районный суд города Бишкек

в составе председательствующего Азатова Б.В.

при секретаре Гулиевой Д.Е.

с участием истицы Лавровой Т.В., ее представителя по доверенности от 21 января 2017 года Школьниковой В.В., ответчика Федорова А.Б., представителя ответчиков Федоровых А.Б. и Л.В. Сулаймановой А.Н., действующей по доверенностям от 22 и 23 декабря 2017 года,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Лавровой Т.В. к Федорову А.Б. и Федоровой Л.В. о взыскании задолженности по договору займа и обращении взыскания на заложенное имущество,

У С Т А Н О В И Л :

Лаврова Т.В. обратилась в суд с иском к Федорову А.Б. о взыскании задолженности по договору займа и обращении взыскания на заложенное имущество, указывая, что 29 октября 2016 года она дала ответчику в долг 27 000 долларов США сроком на один год. На день предоставления займа это составило 1 152 090 сомов. В обеспечение возврата суммы был заключен договор залога принадлежащей Федоровой Л.В. квартиры по адресу: город Бишкек, микрорайон «Достук», 8 «в»-76. На неоднократные предложения вернуть долг ответчик не отреагировал. Просила взыскать с ответчика Федорова А.Б. в ее пользу долг по договору займа от 29 октября 2016 года 1 152 090 сомов и расходы по оплате услуг представителя, а также обратиться взыскание на заложенную квартиру.

Представитель истицы Школьникова В.В. иск поддержала, просила удовлетворить в полном объеме.

Привлеченная судом к участию в деле в качестве ответчицы Федорова Л.В., надлежаще извещенная о времени и месте рассмотрения дела, в суд не явилась, о причинах неявки не сообщила, заявлений от нее не поступало. Выслушав мнение лиц, участвующих в деле, суд в соответствии с требованиями части 4 статьи 169 ГПК Кыргызской Республики признает причины неявки ответчицы неуважительными и считает возможным рассмотреть дело в ее отсутствие, с участием ее представителя.

Ответчик Федоров А.Б., его представитель Сулайманова А.Н., действующая также как представитель ответчицы Федоровой Л.В., иск не признали и пояснили, что указанный заем Федоров А.Б. от Лавровой Т.В. не получал. На самом деле речь шла о получении Федоровым А.Б. денег для ОсОО «Сова», в котором он работал, в ОсОО «Время» для закупки партии угля. Договор займа заключался с руководителем фирмы «Время», где работала Лаврова Т.В. Поэтому по настоянию его кредитора он вынужден был подписать договор займа с Лавровой Т.В. Считают договор займа безденежным, недействительным. Просили в иске отказать.

Выслушав пояснения сторон, изучив материалы дела, суд приходит к следующему.

Как видно из договора займа денег, заключенного между Лавровой Т.В. и Федоровым А.Б. 29 октября 2016 года, Федоров А.Б. получил от Лавровой Т.В. в долг сумму 27 000 долларов США сроком на один год, то есть до 29 октября 2017 года.

В силу пункта 3 статьи 725 ГК Кыргызской Республики договор займа признается заключенным в письменной форме при наличии расписки заемщика или иного документа, удостоверяющего передачу ему займодавцем определенной денежной суммы.

Поэтому заключенный сторонами договор займа денег от 29 октября 2016 года принимается судом в качестве доказательства заключения между ними договора займа денег, который в соответствии со статьями 299, пунктом 1 статьи 724, пунктом 1 статьи 727 ГК Кыргызской Республики, должен был исполняться надлежащим образом и в срок в соответствии с условиями договора.

При этом суд не принял во внимание доводы ответчика Федорова А.Б. и его представителя Сулаймановой А.Н. о безденежности вышеуказанного договора, поскольку соответствующий встречный иск, предъявленный ответчиком, определением от 17 января 2018 года был оставлен судом без рассмотрения согласно ходатайства Федорова А.Б. Кроме того, в судебном заседании ответчик и его представитель не представили суду доказательств, подтверждающих их доводы о наличии заемных правоотношений между ОсОО «Сова» и ОсОО «Время». Представленные же ответчиком документы касаются исключительно финансово-хозяйственной деятельности ОсОО «Сова» и из них не усматриваются указанные им обстоятельства займа.

При этом суд отмечает, что исходя из пояснений Федорова А.Б. в судебном заседании, вышеназванный договор займа заключался им добровольно, без какого бы то ни было принуждения и влияния со стороны Лавровой Т.В. Более того, из материалов дела видно, что он предоставил все необходимые документы для оформления залога принадлежащей его супруге Федоровой Л.В. недвижимости и обеспечил заключение последней договора ипотеки.

По тем же основаниям суд не принял во внимание доводы ответчика о предоставлении займа третьим (неустановленным) лицом, а не Лавровой Т.В. И договор займа, и договор залога подписан Лавровой Т.В. Поэтому суд считает Лаврову Т.В. надлежащим истцом по делу и займодавцем по заключенному сторонами договору займа.

Истица Лаврова Т.В. просила взыскать в ее пользу сумму долга по договору займа 27 000 долларов США в пересчете на национальную валюту по курсу НБКР на день заключения сторонами договора займа. В связи с чем и в соответствии с требованиями пункта 1 статьи 307 ГК Кыргызской Республики сумма долга по договору займа от 29 октября 2016 года по курсу Национального банка Кыргызской Республики на эту дату (1 доллар США = 42,03 сома) составит 1 134 810 сомов ($27000 \times 42,03 = 1134810$).

Согласно договора займа Федоров А.Б. обязан был возвратить сумму долга до 29 октября 2017 года. Однако это обязательство им выполнено не было, доказательств внесения каких-либо сумм в счет погашения суммы займа ответчик суду не представил. Поэтому указанная сумма подлежит взысканию с ответчика в пользу истицы.

При этом суд считает необоснованным приведенный в иске расчет суммы долга 1 152 090 сомов, поскольку он основан на неподтвержденном курсе доллара США по отношению к кыргызскому сому (42,67 сома за 1 доллар США). В связи с чем требование Лавровой Т.В. о взыскании в ее пользу суммы 1 152 090 сомов удовлетворению не подлежит.

Из материалов дела усматривается также, что в обеспечение своевременного исполнения договора займа между истицей Лавровой Т.В. и ответчицей Федоровой Л.В. был заключен договор залога от 29 октября 2016 года, согласно которого Федорова Л.В. передала истице в залог квартиру по адресу: город Бишкек, микрорайон «Улан», 7-12. Данная квартира принадлежит ответчице на праве собственности на основании договора купли № 2245 от 7 октября 2004 года. Договор залога 29 октября 2016 года был удостоверен частным нотариусом Первомайского районного нотариального округа Ивановой Н.В. (реестровый № 1-1721) и 1 ноября 2016 года зарегистрирован в Бишкекском городском управлении по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество.

В соответствии с пунктом 1 статьи 334 ГК Кыргызской Республики и пунктом 1 статьи 55 Закона «О залоге», согласно которым взыскание на предмет залога может быть обращено в случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства, суд считает требование истца об обращении взыскания на заложенное имущество подлежащим удовлетворению.

Досудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество, предусмотренный статьей 58 Закона «О залоге», истицей соблюден, извещение о начале процедуры обращения взыскания на предмет залога направлено 20 ноября 2017 года и зарегистрировано 21 ноября 2017 года Бишкекским городским управлением по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество.

При этом согласно пункта 3 статьи 336 ГК Кыргызской Республики и статьи 63 Закона «О залоге» суд считает необходимым определить способ реализации предмета ипотеки, а именно, продажу с публичных торгов, и назначить начальную (стартовую) продажную цену предмета залога в соответствии с соглашением сторон об оценке заложенного имущества от 29 октября 2016 года в размере 581 302 сома, а также назначить организатора торгов – судебного исполнителя ПССИ Первомайского района города Бишкек. При этом суд отмечает, что оценка заложенного имущества сторонами в судебном заседании не оспаривалась.

В соответствии с частью 1 статьи 115 ГПК Кыргызской Республики с Федорова А.Б. в пользу Лавровой Т.В. подлежат взысканию также понесенные ею расходы по оплате услуг представителя 10 000 сомов. Данные расходы подтверждены приобщенными к материалам дела квитанциями.

При таких обстоятельствах иск Лавровой Т.В. подлежит частичному удовлетворению.

В силу пункта 1 статьи 113 ГПК Кыргызской Республики с ответчика в пользу истицы подлежат взысканию также расходы по оплате государственной

пошлины пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований в сумме 113 481 сом.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 198-202, 211 ГПК Кыргызской Республики, суд

Р Е Ш И Л :

Иск Лавровой Татьяны Владимировны к Федорову Александру Борисовичу и Федоровой Людмиле Владимировне о взыскании задолженности по договору займа и обращении взыскания на заложенное имущество удовлетворить частично.

Взыскать в пользу Лавровой Татьяны Владимировны с Федорова Александра Борисовича задолженность в размере 1 134 810 (один миллион сто тридцать четыре тысячи восемьсот десять) сомов, расходы по оплате услуг представителя 10 000 (десять тысяч) сомов и расходы по оплате государственной пошлины в сумме 113 481 (сто тринадцать тысяч четыреста восемьдесят один) сом.

Обратить взыскание на заложенное имущество – квартиру № 12 в доме № 7 микрорайона «Улан» города Бишкек, принадлежащую Федоровой Людмиле Владимировне, - путем продажи с публичных торгов, установив ее начальную (стартовую) продажную цену в размере 581 302 (пятьсот восемьдесят одна тысяча триста два) сома.

Назначить организатором публичных торгов судебного исполнителя Подразделения службы судебных исполнителей Первомайского района города Бишкек.

В остальной части иска отказать.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляции в Бишкекский городской суд в течение 30 дней.

Председательствующий:

Б.В. Азатов