



# ЗАКОН КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

от 12 марта 2005 года № 49

## О залоге

*(В редакции Законов КР от 6 августа 2007 года № 133, 17 декабря 2008 года № 265, 30 марта 2009 года № 97, 30 марта 2009 года № 98, 26 мая 2009 года № 173, 29 июня 2009 года № 195, Декрета Временного Правительства КР 27 июля 2010 года ВП № 110, Законов КР от 12 июля 2011 года № 93, 10 октября 2012 года № 170, 4 февраля 2014 года № 27, 28 июля 2015 года № 198, 22 апреля 2016 года № 49, 15 июля 2016 года № 117, 2 августа 2016 года № 163, 16 декабря 2016 года № 207, 2 августа 2017 года № 171, 30 января 2018 года N 17, 21 июня 2018 года N 61)*

## РАЗДЕЛ I ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### Глава 1 Основные положения о залоге

Статья 1. Понятие залога и основания его возникновения

1. **Залог** - это способ обеспечения исполнения денежного или выраженного в денежной форме обязательства под залог права собственности или иного вещного права на имущество. В силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения, ненадлежащего исполнения должником обязательства получить удовлетворение своих требований из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами залогодателя за изъятиями, установленными настоящим Законом.

2. Залог возникает на основании закона или договора, заключенного между залогодателем и залогодержателем в соответствии с положениями Гражданского кодекса Кыргызской Республики и настоящего Закона. Такой договор может быть либо отдельным договором, либо частью договора, приводящего к возникновению обеспеченного залогом обязательства.

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

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

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

4. Залогодержатель имеет право получить на тех же началах удовлетворение из страхового возмещения за утрату или повреждение заложенного имущества независимо от того, в чью пользу оно застраховано, если только утрата или повреждение не произошли по вине залогодержателя.

## Статья 2. Законодательство о залоге в Кыргызской Республике

1. Законодательство Кыргызской Республики о залоге состоит из Гражданского кодекса Кыргызской Республики, настоящего Закона и других нормативных правовых актов Кыргызской Республики.

Если иное не предусмотрено в Гражданском кодексе Кыргызской Республики, особенности правоотношений по залому регулируются земельным, банковским законодательством и законодательством о банкротстве.

2. Если международными договорами, вступившими в силу в установленном законом порядке, установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены настоящим Законом, применяются правила международного договора.

2<sup>1</sup>. Граждане и юридические лица свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых, не противоречащих гражданскому законодательству, условий договора.

3. Иностранцы физические и юридические лица, а также лица без гражданства в отношениях по залому пользуются теми же правами и несут те же обязанности, что и физические и юридические лица Кыргызской Республики, учитывая особенности, предусмотренные законами Кыргызской Республики.

*(В редакции Законов КР от 16 декабря 2016 года № 207, 2 августа 2017 года № 171)*

## Статья 3. Основные понятия

**Договор о залоге** - договор, по которому одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному залогом (основному обязательству), имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного имущества или вещных прав (предмета залога) другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя за изъятиями, установленными настоящим Законом.

**Залогодатель** - лицо, обладающее правом собственности или иным вещным правом на предмет залога. Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному залогом, или третье лицо, не участвующее в этом обязательстве.

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

**Заложенное имущество** - любое имущество, указанное в статье 4 настоящего Закона, предоставляемое в залог.

**Движимое имущество** - вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги.

**Недвижимое имущество** - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного их назначению ущерба невозможно, в том числе, леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и др.

**Регистрация права требования по исполнению обязательств (по договору) в отношении движимого имущества** - добровольная процедура, осуществляемая 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 права требования по исполнению обязательств (по договору) в отношении движимого имущества определяет приоритетное право залогодержателя.

**Регистрация прав на заложенное недвижимое имущество** - обязательная процедура регистрации прав и обременений (ограничений) на недвижимое имущество, посредством которой ипотека, возникающая на основании закона, или права, вытекающие из договора о залоге недвижимого имущества (ипотеки), регистрируются в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество, в соответствии с требованиями законодательства Кыргызской Республики о государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Регистрация залога наделяет предыдущего залогодержателя, зарегистрировавшего залог, преимущественными правами над кредиторами (залогодержателями) последующих залогов на этот же предмет залога, а также по отношению к любым третьим лицам.

**Залог недвижимого имущества на основании закона (ипотека в силу закона)** - залог, возникающий при приобретении недвижимого имущества с использованием заемных денежных средств (кредита) банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного иным юридическим или физическим лицом. Залогодержателем при этом является банк или иная кредитная организация, предоставившая денежные средства (кредит), либо иное юридическое или физическое лицо, предоставившее целевой заем на приобретение недвижимого имущества. К ипотеке в силу закона соответственно применяются правила о залоге, возникающем в силу договора об ипотеке, если законом не установлено иное.

**Зарегистрированный залог** - залог, прошедший процедуру регистрации в соответствии с главой 2 настоящего Закона.

**Залоговая регистрационная контора** - государственный орган, действующий в соответствии с настоящим Законом, обязанностями которого является ведение Единого государственного реестра прав требования на движимое имущество и

внесение записи в залоговое уведомление на основании заявления залогодержателя, которое регистрируется в Едином государственном реестре прав требования на движимое имущество.

**Залоговое уведомление** - запись, регистрируемая в Едином государственном реестре прав требования на движимое имущество в электронной форме, содержащая сведения о регистрации, внесении изменений и прекращении права требования по исполнению обязательств (по договору) в отношении движимого имущества.

**Заявление** - бланк установленного образца, содержащий основную информацию о праве требования по исполнению обязательств (по договору) в отношении движимого имущества, предоставляемый залогодержателем в Залоговую регистрационную контору, которая регистрируется в Едином государственном реестре прав требования на движимое имущество. Заявление является основанием для внесения соответствующей записи в залоговое уведомление Залоговой регистрационной конторой.

**Единый государственный реестр прав требования на движимое имущество** - единая электронная база данных зарегистрированных прав требований по исполнению обязательств (по договору) в отношении движимого имущества.

**Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество** - единая государственная система регистрации прав на недвижимое имущество, установленная в соответствии с Законом Кыргызской Республики "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество".

**Ипотечная закладная** - документарная ордерная ценная бумага, удостоверяющая права ее владельца на:

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

- получение удовлетворения обязательств, обеспеченных ипотекой, за счет имущества, обремененного ипотекой в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

*(В редакции Законов КР от 17 декабря 2008 года № 265, 30 марта 2009 года № 98, 12 июля 2011 года № 93, 15 июля 2016 года № 117, 2 августа 2016 года № 163)*

#### Статья 4. Предмет залога

1. Предметом залога может быть право собственности или иное вещное право на любое движимое или недвижимое имущество, вещи или права, которые могут быть отчуждены в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

2. Предметом залога может быть любое движимое или недвижимое имущество, в том числе любые товары, основные фонды и оборотные средства, строения, здания, сооружения, в том числе незавершенные строительством оборудование, товарно-материальные запасы, готовая продукция, драгоценные металлы без каких-либо ограничений, насаждения, объекты материальной и

предметы духовной культуры, денежная наличность (как в национальной, так и в иностранной валюте), кредитно-денежные инструменты и их производные, сертификаты на ценные бумаги и другое имущество, не изъятое из гражданского оборота.

3. Предметом залога могут быть принадлежащие залогодателю имущественные права, включая роялти на пользование имущественным правом, права на получение денег, права пользования, в том числе права арендатора, права получения выгоды из вещей, которые не принадлежат залогодателю на праве собственности, права на интеллектуальную собственность, права на ценные бумаги в форме записи, долговые требования и иные права (требования), вытекающие из договорных обязательств. Право с определенным сроком действия может быть предметом залога только до истечения срока его действия.

4. Предметом залога могут выступать также вещи или права, которые возникнут в будущем, в том числе будущие запасы произведенной продукции залогодателя, или дебиторская задолженность без каких-либо ограничений.

5. Правила о залоге недвижимого имущества соответственно применяются к залогом права пользования земельным участком, права арендатора по договору об аренде такого имущества (право аренды), поскольку иное не предусмотрено законом и не противоречит существу отношений.

6. Если иное не предусмотрено договором о залоге, главная вещь, являющаяся предметом залога, считается заложенной вместе с его принадлежностями как единое целое. Часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения (неделимая вещь), не может быть самостоятельным предметом залога.

7. Земельный участок сельскохозяйственного назначения, сформированный из земельных долей членов одной семьи, передается в залог в порядке, установленном статьей 49 настоящего Закона.

8. Предметом залога не могут быть права, носящие личный характер, в том числе право на получение заработной платы, пенсии или право на получение личных услуг.

Залог права на разработку и использование месторождений полезных ископаемых и иных природных ресурсов, собственником которых является государство, осуществляется в соответствии с Конституцией Кыргызской Республики, Гражданским кодексом Кыргызской Республики, Земельным кодексом Кыргызской Республики, Законом Кыргызской Республики "О недрах" с согласия на то уполномоченных государственных органов.

## Статья 5. Освоенные земельные участки

1. Залог здания, сооружения или жилого дома распространяется на земельный участок, на котором находятся это здание, сооружение или жилой дом, а также на ту часть земельного участка, которая необходима для использования заложенного объекта в соответствии с его назначением, но, согласно договору о залоге, право залога может распространяться на весь земельный участок, неотделимый от здания, сооружения или жилого дома.

2. При залоге земельного участка, на котором находится здание, сооружение или жилой дом, не являющиеся предметом залога по этому договору, та часть

земельного участка, на котором находятся эти здание, сооружение или жилой дом, а также часть земельного участка, необходимая для использования объекта в соответствии с его назначением, должны быть выделены в самостоятельный земельный участок, который не является предметом залога.

## Статья 6. Субъекты залоговых отношений

1. Участниками залоговых отношений являются граждане и юридические лица Кыргызской Республики, иностранные граждане и юридические лица (в том числе иностранные банки и специализированные финансово-кредитные учреждения), Кыргызская Республика, а также государства, обладающие правом собственности на предмет залога.

2. Коммерческие банки и специализированные кредитные учреждения осуществляют операции, связанные с залогом, в соответствии с законодательством Кыргызской Республики и с учетом требований, устанавливаемых Национальным банком Кыргызской Республики.

3. Залогодержателями по договору о залоге земель сельскохозяйственного назначения являются банки и специализированные финансово-кредитные организации, получившие лицензии или свидетельства Национального банка Кыргызской Республики.

4. Залогодателями по договору о залоге земель сельскохозяйственного назначения являются граждане Кыргызской Республики, обладающие правом собственности на предмет залога.

*(В редакции Закона КР от 28 июля 2015 года № 198)*

## Статья 7. Право предоставления имущества и прав в залог

1. В залог могут передаваться любое имущество (вещи) или права, которые принадлежат залогодателю на праве собственности или ином вещном праве, за изъятиями, установленными настоящим Законом.

2. При залоге прав залогодателем может быть только лицо, которому принадлежит закладываемое право.

Лицо, обладающее правом пользования, вправе передать в залог свое право пользования, в том числе и право аренды, которое может быть предметом залога только с согласия арендодателя, если законом или договором не предусмотрено иное.

3. Имущество, принадлежащее залогодателю на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть предметом залога с согласия его собственника.

4. Не допускается передача в залог имущества, изъятого или ограниченного в гражданском обороте, или имущества, приватизация которого запрещена или в отношении которого в установленном законом порядке предусмотрена обязательная приватизация, а также имущества, на которое в соответствии с законом не может быть обращено взыскание.

5. Если предмет залога является недвижимое имущество, на отчуждение которого требуется согласие или разрешение другого лица или органа, то такое же согласие или разрешение необходимо для залога этого имущества.

6. Имущество, находящееся в общей совместной собственности (без определения доли каждого собственника в общей собственности), может быть передано в залог только с письменного согласия всех его собственников или руководящего органа, выбранного собственниками для управления их имуществом. В случае появления после передачи имущества в залог дополнительных собственников, согласия с их стороны не требуется.

7. Участник общей долевой собственности вправе заложить свою долю в общем имуществе без согласия других собственников, если доля каждого из собственников определена в праве общей собственности. В случае обращения по требованию залогодержателя взыскания на эту долю при ее продаже применяются правила Гражданского кодекса Кыргызской Республики о преимущественном праве покупки доли в праве общей собственности и об обращении взыскания на долю в общем имуществе.

8. Члены кооператива или других предприятий с общей собственностью могут самостоятельно или коллективно закладывать свои права на предприятие в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

По согласию всех участников данного предприятия может быть принято решение о залоге всех или любой из частей собственности этого предприятия.

9. Собственник квартиры в многоквартирном доме самостоятельно принимает решение о передаче ее в залог.

## Статья 8. Право на досрочное исполнение обязательства

1. В случае отказа залогодателя выполнить требование залогодержателя по замене заложенного имущества в соответствии с подпунктом 4 статьи 31 настоящего Закона залогодержатель может требовать досрочного выполнения обеспеченного обязательства и обращать взыскание на заложенное имущество.

2. Залогодатель имеет право в любое время потребовать досрочного прекращения залога путем выполнения обязательства, обеспеченного залогом, если иное не предусмотрено в договоре о залоге.

3. В случае если обязательство является денежным долгом, а залогодатель - физическим лицом, залогодатель может прекратить залог раньше срока, установленного в договоре о залоге, путем погашения долга, обеспеченного залогом, если иное не предусмотрено договором.

## Статья 9. Обязательства и требования, обеспечиваемые залогом

1. Залог может быть установлен в обеспечение обязательства по кредитному договору, договору займа или иного денежного или выраженного в денежной форме обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, причинении вреда и прочих договорах с рассрочкой исполнения обязательств, если иное не предусмотрено законом.

Если иное не предусмотрено договором о залоге, залог обеспечивает стоимость обязательства залогодержателю в момент обращения взыскания на данный залог, в том числе невыплаченную часть основной суммы долга, процентов, неустойки, обоснованных издержек на содержание, необходимых для сохранения стоимости заложенного имущества, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения обязательства, а также расходов по принудительному взысканию залога.

2. Залог может обеспечивать одно или несколько обязательств. Множественные обязательства и будущие обязательства, обеспеченные залогом, могут быть определены путем описания обязательств, включенных в залог.

3. В случае выполнения одного обязательства залог может без снятия запрещения обеспечивать и другие последующие обязательства, если договор касается тех же сторон и это предусмотрено договором о залоге.

4. Залог обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору или иному обеспечиваемому залогом обязательству полностью либо в части, предусмотренной договором о залоге.

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

5. Если в договоре не предусмотрено иное, залог обеспечивает также уплату кредитору сумм, причитающихся ему:

1) в возмещение затрат, связанных с содержанием и/или охраной предмета залога (налоги, сборы, коммунальные платежи и т.п.);

2) в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных основным обязательством либо законом;

3) в возмещение убытков и/или неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения основного обязательства;

4) в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на предмет залога;

5) в возмещение расходов по реализации предмета залога.

## Статья 10. Форма и содержание договора о залоге

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

2. Договор о залоге должен быть нотариально удостоверен, если залог обеспечивает обязательства по договору, подлежащему нотариальному удостоверению, а также в случаях, предусмотренных соглашением сторон.

Договор о залоге прав на недвижимое имущество считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством Кыргызской Республики о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.



3. Несоблюдение правил о форме договора залога, установленных в пунктах 1 и 2 настоящей статьи, влечет недействительность договора о залоге. Такой договор считается ничтожным.

4. Договор о залоге должен содержать:

1) наименование (Ф.И.О.) и местонахождение (местожительство) сторон;

2) описание обеспеченного залогом обязательства, которое может быть выражено максимальной суммой обязательства;

3) общее описание предмета залога, достаточное для его идентификации;

3<sup>1</sup>) срок действия договора. Если в договоре отсутствует указание на срок его действия, то договор признается действующим до определенного в нем момента окончания исполнения сторонами обязательств;

4) право, в силу которого имущество, являющееся предметом залога, принадлежит залогодателю, с указанием реквизитов правоустанавливающего документа для недвижимого имущества или имущества, подлежащего регистрации;

*5) (Исключен в соответствии с Законом КР от 30 марта 2009 года № 97)*

5) 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.

Стороны 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. Условия и порядок заключения третейского соглашения предусматриваются соответствующим законом.

Стороны могут предусмотреть в договоре о залоге и иные условия, не противоречащие законодательству.

5. Если права залогодержателя удостоверяются закладной, то это должно быть указано в договоре о залоге.

*6. (Утратил силу в соответствии с Законом КР от 30 марта 2009 года № 97)*

**Внимание!**

*В связи с тем, что в первоначальной редакции Закона КР от 12 марта 2005 года № 49 "О залоге" (газета "Эркинтоо" от 18 марта 2005 года № 23) ст. 10 на кыргызском и русском языке имеет расхождения, изменения на кыргызском языке, принятые Законом КР от 6 августа 2007 года № 133, внесены в п.7 данной статьи*

8. В тех случаях, когда обязательство по залогоу основано на каком-либо договоре, должны быть указаны стороны этого договора и дата его заключения.

9. В случае если сумма обеспечиваемого залогом обязательства подлежит определению в будущем, в договоре о залоге должны быть указаны порядок и другие необходимые условия ее определения.

10. В случае если предмет залога является принадлежащее залогодателю право аренды, в договоре о залоге должны быть указаны арендованное имущество и срок его аренды.

*(В редакции Законов КР от 6 августа 2007 года № 133, 30 марта 2009 года № 97, 15 июля 2016 года № 117, 2 августа 2017 года № 171)*

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

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

Очередность залогодержателей устанавливается на основании данных регистрации в Едином государственном реестре прав требования на движимое имущество и Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество с момента возникновения залога, определяемого в соответствии с законодательством о государственной регистрации либо датой заключения договора о залоге при отсутствии его регистрации.

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

3. Требования последующего залогодержателя удовлетворяются из стоимости предмета залога после удовлетворения требований предшествующего залогодержателя, если предыдущий залогодержатель, имеющий преимущественное право, в письменной форме не договорился с последующим залогодержателем иначе.

4. Залогодатель обязан письменно сообщить каждому последующему залогодержателю сведения обо всех существующих залогах данного имущества, а также о характере и размере обеспеченных этими залогами обязательств и обязан возместить убытки, причиненные залогодержателям вследствие неисполнения этой обязанности. При наличии зарегистрированного залогового уведомления сведения о существующих залогах движимого имущества последующие залогодержатели получают из Единого государственного реестра прав требования на движимое имущество в порядке, установленном Правительством Кыргызской Республики.

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

Если сумма, вырученная от принудительной продажи заложенного имущества, осуществляемой в соответствии с разделом III настоящего Закона, недостаточна для оплаты требований залогодержателей последующих очередей, требования их

прекращаются как необеспеченные, несмотря на законность этих требований, если договором о залоге не предусмотрено иное.

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

1) он обязан известить любого залогодержателя по предшествующему договору залога о своих намерениях продать его;

2) по запросу любого предшествующего залогодержателя он должен передать предыдущему залогодержателю владение заложенным имуществом;

3) если заложенное имущество продано, залогодержатель, ответственный за продажу, прежде всего должен выполнить требования первоочередного залогодержателя (залогодержателей) и только после этого вправе использовать доходы для удовлетворения своих требований.

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

7. Очередность права преимущественного удовлетворения в соответствии с настоящим Законом может быть изменена по письменному согласию залогодержателей.

8. На предмет залога не может быть обращено взыскание по задолженностям залогодателя перед государственным бюджетом. Требование налоговых органов или решение суда о возмещении убытков располагается только в порядке очередности.

9. При выдаче ипотечной закладной последующий залог такого имущества ничтожен.

*(В редакции Законов КР от 15 июля 2016 года № 117, 2 августа 2016 года № 163)*

## Статья 12. Содержание и ремонт заложенного имущества

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

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

## Статья 13. Страхование

Если договор о залоге возлагает на залогодателя обязанность застраховать заложенное имущество, залог будет распространяться на любые права залогодателя по данному страховому полису и залогодержатель имеет преимущественное право удовлетворения своего обеспеченного требования из любой последующей суммы страхового возмещения, непосредственно от страховщика и без согласия залогодателя.

Если договором о залоге не предусмотрено иное, залогодатель обязан застраховать заложенное имущество на сумму не ниже размера требования.

Залогодержатель лишается права на удовлетворение своего требования из страхового возмещения, если утрата или повреждение имущества произошли по его вине.

#### Статья 14. Управляющий залогом

1. Залогодержатель может назначить управляющего залогом своего представителя для осуществления всех прав залогодержателя на заложенное имущество. Управляющим залогом может быть любое физическое или юридическое лицо.

2. Назначение залогодержателем управляющего залогом осуществляется путем заключения отдельного договора с ним в соответствии с Гражданским кодексом Кыргызской Республики (в т.ч. договор поручения и др.) и включением дополнительного условия о назначении управляющего залогом в договор о залоге.

3. Информация о назначении либо прекращении полномочий управляющего залогом должна быть направлена залогодателю и в случае зарегистрированного залога предоставлена в местный орган уполномоченного государственного органа по регистрации прав на недвижимое имущество, если предмет залога является недвижимое имущество, если предмет залога выступает движимое имущество, то информация должна быть отражена в залоговом уведомлении в соответствии со статьей 21 настоящего Закона.

*(В редакции Закона КР от 15 июля 2016 года № 117)*

#### Статья 15. Права третьих лиц в отношении предмета залога

1. Залогодатель может распоряжаться заложенным имуществом путем продажи, дарения (за исключением земельных участков сельскохозяйственного назначения), обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо в качестве паевого взноса в имущество кооператива или иным способом, лишь с письменного согласия залогодержателя, и если это право прямо оговаривается в договоре о залоге либо в соглашении об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке, заключенном одновременно с договором о залоге или в последующих соглашениях залогодателя с залогодержателем.

Залогодатель вправе завещать заложенное имущество. Условия договора о залоге или иного соглашения, ограничивающие это право залогодателя, ничтожны.

Любой, кто приобретает заложенное имущество у залогодателя, и любые лица, которые получают выгоду от такой сделки, приобретают право на заложенное имущество, не свободным от залога, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 2 настоящей статьи.

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

Если имущество, заложенное по договору залога, перешло к нескольким лицам, каждый из правопреемников первоначального залогодателя несет вытекающие из залоговых отношений последствия неисполнения обеспеченного залогом обязательства соразмерно перешедшей к нему части заложенного имущества.

Если предмет залога неделим или по иным основаниям поступает в общую собственность правопреемников залогодателя, правопреемники становятся солидарными должниками.

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

2. Лицо (лица) приобретает заложенное имущество свободным от залога в следующих случаях:

- если договор о залоге или письменно внесенное в него дополнение прямо разрешает распоряжаться имуществом свободно от залога либо в общем, либо в пользу определенного третьего лица;

- если заложенное имущество состоит из товаров в обороте;

- если деятельностью залогодателя является розничная торговля,

третье лицо, которое покупает такое имущество в результате обычной розничной сделки, приобретает его свободным от залога, за исключением случаев, когда до момента продажи покупатель был письменно извещен о том, что залогодержатель вправе осуществить свои залоговые права на данный товар.

3. При отчуждении имущества, заложенного по договору о залоге, с нарушением положений пункта 1 настоящей статьи залогодержатель вправе по своему усмотрению потребовать:

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

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

4. В случае если доказано, что приобретатель имущества, заложенного по договору о залоге, в момент его приобретения знал или должен был знать о том, что имущество отчуждается с нарушением правил пункта 1 настоящей статьи, такой приобретатель несет в пределах стоимости указанного имущества ответственность за неисполнение обеспеченного залогом обязательства солидарно с должником по этому обязательству.

Если заложенное имущество отчуждено с нарушением правил пункта 1 настоящей статьи залогодателем, не являющимся должником по обеспеченному залогом обязательству, солидарную с этим должником ответственность несут как приобретатель имущества, так и прежний залогодатель.

## Статья 16. Обременение заложенного имущества правами других лиц

1. Если иное не предусмотрено законом или договором о залоге, залогодатель вправе без согласия залогодержателя, уведомив его, сдавать заложенное имущество в аренду, передавать его во временное безвозмездное пользование и по соглашению с другим лицом предоставлять последнему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут) при условиях, что:

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

- имущество предоставляется в пользование для целей, соответствующих назначению имущества.

2. В случае обращения залогодержателем взыскания на заложенное имущество по основаниям, предусмотренным законом или договором о залоге, все права аренды и иные права пользования этим имуществом, предоставленные залогодателем третьим лицам без согласия залогодержателя после заключения договора о залоге, прекращаются с момента вступления в законную силу решения суда об обращении взыскания на имущество, а если требования залогодержателя удовлетворяются без обращения в суд, - по истечении 30 дней с момента отправления извещения на основании условий об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке, предусмотренных в договоре о залоге или в соглашении об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке, заключенном одновременно с договором о залоге, либо в последующих соглашениях залогодателя с залогодержателем.

3. Заложенное имущество может быть предоставлено залогодателем в пользование третьим лицам на срок, превышающий срок обеспеченного залогом обязательства, либо для целей, не соответствующих назначению имущества, лишь с письменного согласия залогодержателя.

4. Предоставление залогодателем заложенного имущества в пользование другому лицу не освобождает залогодателя от исполнения обязанностей по договору о залоге, если договором о залоге не предусмотрено иное.

*(В редакции Закона КР от 2 августа 2017 года № 171)*

## Статья 17. Последствия принудительного изъятия государством заложенного имущества

1. Если право собственности залогодателя на имущество, являющееся предметом залога, прекращается по основаниям и в порядке, которые установлены законом, вследствие изъятия (выкупа) имущества для государственных или общественных нужд, его реквизиции или национализации, залогодателю предоставляется другое имущество или соответствующее возмещение в соответствии с законодательством Кыргызской Республики. Залог

распространяется на предоставленное взамен имущество либо залогодержатель приобретает право преимущественного удовлетворения своих требований из суммы причитающегося залогодателю возмещения.

2. Залогодержатель, интересы которого не могут быть в полной мере защищены правами, предусмотренными в пункте 1 настоящей статьи, вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства и обращения взыскания на имущество, предоставленное залогодателю взамен изъятого.

3. В случаях когда имущество, являющееся предметом залога, изымается у залогодателя государством в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (конфискация), залог сохраняет силу и применяются правила пункта 9 статьи 11 настоящего Закона. Однако залогодержатель, интересы которого не могут быть в полной мере защищены применением этих правил, вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства и обращения взыскания на конфискованное имущество.

## Статья 18. Последствия виндикации заложенного имущества

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

## Статья 19. Уступка прав и перевод долга по договору о залоге

1. Залогодержатель вправе передать свои права по договору о залоге другому лицу, если договором не предусмотрено иное.

2. Лицо, которому переданы права по договору о залоге, становится на место прежнего залогодержателя по этому договору. Уступка прав по договору о залоге должна быть совершена в соответствии с правилами, установленными Гражданским кодексом Кыргызской Республики.

3. Уступка залогодержателем прав по договору о залоге другому лицу действительна, если тому же лицу уступлены права требования к должнику по обязательству, обеспеченному залогом.

Если не доказано иное, уступка прав по договору о залоге означает и уступку прав по обеспеченному залогом обязательству.

4. Должник вправе перевести свой долг на другое лицо с согласия залогодержателя (кредитора). Перевод долга осуществляется в соответствии с правилами, установленными Гражданским кодексом Кыргызской Республики.

5. Залогодержатель, владеющий ипотечной закладной, вправе передать ее третьему лицу путем совершения индоссаменты на ней. С передачей прав по ипотечной закладной к ее новому владельцу переходят права залогодержателя и кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству. Передача прав по ипотечной закладной подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

*(В редакции Закона КР от 2 августа 2016 года № 163)*

## **Глава 2**

### **Регистрация залога**

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

1. Государственная регистрация залога недвижимого имущества и прав, вытекающих из договора о залоге, об ипотеке, а также ипотеке в силу закона, осуществляется уполномоченным государственным органом по регистрации прав на недвижимое имущество, которым ведется Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество, в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

2. Право, вытекающее из договора о залоге, об ипотеке, а также ипотеке в силу закона, подлежит регистрации в местном регистрационном органе по месту расположения недвижимого имущества.

3. Залог предприятия как имущественного комплекса, который включает недвижимое и движимое имущество, должен быть зарегистрирован в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество по месту нахождения предмета залога, также дополнительно может быть зарегистрирован в Едином государственном реестре прав требования на движимое имущество по усмотрению залогодержателя.

4. Если залог недвижимого имущества не определяет единственный идентификационный номер недвижимого имущества, то залог должен быть зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество при условии, что описание заложенного имущества в договоре о залоге достаточно для его определения.

5. В случае залога предприятия как имущественного комплекса, в соответствии с законодательством Кыргызской Республики, если недвижимое имущество предприятия, являющееся предметом залога, не описано отдельно, залог должен быть зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество в отношении любого недвижимого имущества, которое регистрируется от имени предприятия.

6. Государственная регистрация ипотеки в силу закона как обременение прав на недвижимое имущество производится одновременно с государственной регистрацией права собственности заемщика на такое недвижимое имущество, если иное не установлено договором.

*(В редакции Законов КР от 30 марта 2009 года № 98, 15 июля 2016 года № 117)*

#### **Статья 21. Регистрация права требования по исполнению обязательств (по договору) в отношении движимого имущества**

1. Регистрация права требования по исполнению обязательств (по договору) в отношении движимого имущества осуществляется 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.

2. В случае обращения взыскания на зарегистрированный предмет залога залогодержатель, нарушивший порядок очередности, возмещает убытки залогодержателю, имеющему приоритет в очередности в соответствии с гражданским законодательством.

3. Регистрация права требования по исполнению обязательств (по договору) в отношении движимого имущества в Едином государственном реестре прав требования на движимое имущество осуществляется залогодержателем или Залоговой регистрационной конторой.

4. Внесение записи в залоговое уведомление производится на основании:

1) договора, заключенного залогодержателем с Залоговой регистрационной конторой в соответствии с гражданским законодательством;

2) заявления залогодержателя.

Заявление должно содержать:

данные залогодержателя:

- для физических лиц - фамилия, имя, отчество, серия и номер паспорта, адрес места жительства, персональный идентификационный номер;

- для юридических лиц - наименование юридического лица, юридический адрес, идентификационный налоговый номер;

описание обеспеченного обязательства:

- сумма обеспеченного обязательства и срок его исполнения;

- описание заложенного движимого имущества, необходимое для его идентификации;
- сведения о праве собственности;
- управляющий залогом (если назначен);
- сведения о возможности последующего залога заложенного имущества (перезалога) в случае, если в договоре или соглашении предусмотрено письменное уведомление последующих залогодержателей;
- сведения о запрете последующего залога (перезалога) движимого имущества, если договором или соглашением предусмотрен запрет на последующий залог (перезалог);
- дату и подпись заявителя.

Залоговое уведомление должно содержать:

сведения о залогодержателе или об управляющем залогом (если назначен), о залогодателе и должнике по обеспеченному обязательству, если он не залогодатель:

- для физических лиц - фамилия, имя, отчество, серия и номер паспорта, адрес постоянного места жительства, персональный идентификационный номер;
- для юридических лиц - наименование юридического лица, юридический адрес, идентификационный налоговый номер;

описание обеспеченного обязательства:

- сумма обеспеченного обязательства и срок его исполнения;
- описание заложенного движимого имущества, необходимое для его идентификации;
- сведения о праве собственности;
- управляющий залогом (если назначен);
- сведения о последующем залоге заложенного имущества (перезалоге) в случае, если в договоре или соглашении предусмотрено письменное уведомление последующих залогодержателей;
- сведения о запрете последующего залога (перезалога) движимого имущества, если договором или соглашением предусмотрен запрет на последующий залог (перезалог).

После внесения записи в залоговое уведомление производится регистрация в Едином государственном реестре прав требования на движимое имущество, которая автоматически присваивает регистрационный номер и определяет дату, время зарегистрированного приоритетного права требования по исполнению обязательств (по договору) в отношении движимого имущества.

5. В Едином государственном реестре прав требования на движимое имущество может быть осуществлена предварительная регистрация права требования по исполнению обязательств (по договору) в отношении движимого имущества с согласия залогодателя. Порядок предварительной регистрации права требования по исполнению обязательств (по договору) в отношении движимого имущества определяется Правительством Кыргызской Республики.

Залоговая регистрационная контора оказывает услуги в порядке, установленном Правительством Кыргызской Республики.

6. Заклад считается осуществленным с момента передачи заложенного имущества во владение залогодержателю или уполномоченному им лицу согласно договору о залоге.

7. 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.

8. Залог денежной наличности может осуществляться только путем передачи ее во владение залогодержателю. Денежная наличность содержится залогодержателем на депозитном счете, при котором проценты начисляются залогодателю.

9. Порядок внесения записи, изменений и записи о прекращении права требования по исполнению обязательств (по договору) в отношении движимого имущества в залоговое уведомление определяется Правительством Кыргызской Республики.

*(В редакции Закона КР от 15 июля 2016 года N 117)*

*См.:*

*Инструкцию о порядке регистрации залога движимого имущества залоговыми регистрационными конторами Кыргызской Республики (утверждена постановлением Временного Правительства КР от 27 июля 2010 года N 134)*

Статья 21<sup>1</sup>. Единый государственный реестр прав требования на движимое имущество

1. Единый государственный реестр прав требования на движимое имущество является автоматизированной информационной системой, предназначенной для формирования единой электронной базы данных прав требований по исполнению обязательств (по договору) движимого имущества. Порядок ведения Единого государственного реестра прав требования на движимое имущество определяется Правительством Кыргызской Республики.

2. Единый государственный реестр прав требования на движимое имущество является единственным официальным источником информации о зарегистрированных правах требования по исполнению обязательств (по договору) в отношении движимого имущества и устанавливает очередность приоритета права требования на движимое имущество при обращении взыскания в судебном или внесудебном порядке.

3. При регистрации права требования по исполнению обязательств (по договору) в отношении движимого имущества необходимо письменное согласие залогодателя, в части размещения персонифицированных данных в Едином государственном реестре прав требования на движимое имущество. Письменное согласие залогодателя хранится у залогодержателя до внесения записи в залоговое уведомление о прекращении права требования исполнения обязательств (по договору) в отношении движимого имущества.

4. Внесение записи, изменений и записи о прекращении права требования по исполнению обязательств (по договору) в отношении движимого имущества в

залоговое уведомление осуществляется за единовременную плату в порядке, установленном Правительством Кыргызской Республики.

Информация о проведенной регистрации хранится в электронной базе данных Залоговой регистрационной конторы.

5. Залоговая регистрационная контора осуществляет взаимодействие с другими государственными органами, осуществляющими ведение соответствующих реестров, а также с частными реестрами в части, не противоречащей законодательству Кыргызской Республики.

6. Залоговая регистрационная контора обеспечивает открытый доступ к Единому государственному реестру прав требования на движимое имущество в режиме онлайн через официальный сайт.

7. Физические и юридические лица получают сведения из Единого государственного реестра прав требования на движимое имущество бесплатно, посредством сети Интернет, в порядке, определяемом Правительством Кыргызской Республики, за исключением информации, относящейся к персонифицированным данным, порядок доступа к которым определяется в соответствии с законодательством о персонифицированных данных.

8. Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав требования, могут быть предоставлены заинтересованным лицам в виде выписки на платной основе в порядке, установленном Правительством Кыргызской Республики.

9. Поиск данных в Едином государственном реестре прав требования на движимое имущество осуществляется по идентификационному номеру налогоплательщика, предмету залога или регистрационному номеру.

*(В редакции Закона КР от 15 июля 2016 года № 117)*

## Статья 22. Доступ к Единому государственному реестру по залогам

1. Любое лицо может получить информацию из Единого государственного реестра прав требования на движимое имущество.

2. Любое лицо может получить информацию из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество в порядке, установленном Законом Кыргызской Республики "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество".

*(В редакции Закона КР от 15 июля 2016 года № 117)*

## Статья 23. Размеры сборов

*(Утратила силу в соответствии с Законом КР от 30 января 2018 года N 17)*

## **РАЗДЕЛ II ВИДЫ ЗАЛОГА**

### **Глава 3**

#### **Залог с передачей заложенной вещи залогодержателю (заклад)**

##### **Статья 24. Понятие заклада**

1. Заклад - вид залога, когда заложенное имущество передается от залогодателя во владение залогодержателю в соответствии с договором о залоге.

2. По соглашению залогодержателя с залогодателем предмет заклада может быть оставлен у залогодателя под замком и печатью залогодержателя (твердый залог). Индивидуально определенная вещь может быть оставлена во владении залогодателя с наложением знаков, свидетельствующих о закладе.

Правила настоящего раздела применяются к твердому залогу постольку, поскольку их применение не противоречит существу отношений залогодержателя с залогодателем при таком залоге.

##### **Статья 25. Обязанности залогодержателя при закладе**

При закладе залогодержатель, если иное не предусмотрено настоящим Законом или договором, обязан:

1) принимать меры, предусмотренные договором или необходимые в разумных пределах для физического сохранения заложенного имущества, причем, залогодатель компенсирует все понесенные расходы, если это оговорено в договоре о залоге;

2) незамедлительно извещать залогодателя о повреждении или гибели заложенного имущества, а также любой угрозе (опасности) в отношении данного имущества;

3) регулярно направлять залогодателю отчет о пользовании заложенным имуществом;

4) страховать предмет заклада в объеме его стоимости за счет и в пользу залогодателя;

5) надлежащим образом содержать заложенное имущество;

6) незамедлительно возвратить предмет заклада после исполнения обеспеченного обязательства.

Примечание. Термин "незамедлительно", используемый в настоящем Законе, означает 3 (три) рабочих дня, если только залогодержатель не указывает уважительной причины для отсрочки, которую нельзя было предвидеть во время создания залога.

##### **Статья 26. Права залогодержателя при закладе**

1. Залогодержатель вправе пользоваться предметом залога только в объеме, предусмотренном договором о залоге, за исключением случаев, когда заложенное имущество представлено денежной наличностью на банковском счете, а в роли залогодержателя выступает банк. Залогодержатель-банк имеет право пользоваться денежными средствами на счетах, если договором о залоге не предусмотрено иное.

Приобретенные имущественные выгоды направляются в первую очередь на покрытие расходов залогодержателя по содержанию и сохранению заложенного имущества, а затем на погашение процентов по основной сумме долга.

2. Если залогодатель узнает об угрозе гибели, повреждения или уменьшения стоимости заложенного имущества, вызванного самой природой или составом заложенного имущества и не по вине залогодержателя, он незамедлительно информирует об этом залогодержателя и требует обеспечения защиты. Если такая гибель, повреждение или уменьшение стоимости заложенного имущества имеют место не по вине залогодержателя, залогодержатель может потребовать замены предмета залога, а также возмещения любых убытков, понесенных в результате этого залогодержателем.

#### Статья 27. Ответственность залогодержателя при утрате или порче залога

Если иное не предусмотрено договором, при залоге залогодержатель несет ответственность перед залогодателем за утрату или порчу заложенного имущества, если он не докажет, что это произошло не по его вине. Размер ущерба, выплачиваемого залогодержателем, определяется путем подсчета суммы, на которую уменьшилась рыночная стоимость заложенного имущества после утраты или порчи, по сравнению с рыночной стоимостью имущества в момент залога.

*(В редакции Закона КР от 30 марта 2009 года № 97)*

#### Статья 28. Ломбарды

1. Ломбарды специализируются на залоге вещей как средстве обеспечения займов без взыскания дополнительных обязательств с залогодателя при любой неуплате.

2. Залог вещей в ломбарде осуществляется согласно статье 341 Гражданского кодекса Кыргызской Республики, а также законодательства о ломбардной деятельности.

3. К ломбардам не применяются положения главы 6 настоящего Закона.

4. Во избежание ответственности, наступающей в соответствии со статьей 27 настоящего Закона, ломбард должен доказать, что утрата или повреждение заложенного имущества были вызваны намеренной или грубой неосторожностью залогодателя или непреодолимой силой.

5. Залоговый билет, выданный ломбардом, имеет силу договора о залоге.

*(В редакции Закона КР от 15 июля 2016 года № 117)*

## Статья 29. Залог денежных средств

Залог денежных средств может осуществляться только путем передачи их во владение залогодержателю. Денежная наличность, предоставленная залогодателем лицу, не являющемуся банком, содержится залогодержателем на депозитном счете банка или нотариальной конторы. Проценты, начисленные на эту сумму, принадлежат залогодателю.

Банк, который имеет счет клиента, вправе взять у этого 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 (является) залогом.

Средства клиента банка (залогодателя), находящиеся на счете клиента в банке, могут выступать в качестве предмета залога (заклада) перед третьим лицом (залогодержателем) по согласию сторон.

Средства, являющиеся предметом залога, не могут быть выплачены со счета клиента в банке (залогодателя) без согласия залогодержателя, если банк письменно информирован залогодателем и залогодержателем относительно залога средств на счете клиента банка и имеется письменное подтверждение банка.

## Глава 4

### Залог с оставлением заложенной вещи у залогодателя

#### Статья 30. Предмет залога с оставлением заложенной вещи у залогодателя

1. Предметом залога с оставлением заложенной вещи у залогодателя может быть движимое и недвижимое имущество (здания, сооружения, квартира в многоквартирном доме, земельные участки), транспортные средства и другие не изъятые из гражданского оборота вещи.

2. *(Утратил силу в соответствии с Законом КР от 30 марта 2009 года № 97)*

*(В редакции Закона КР от 30 марта 2009 года № 97)*

#### Статья 31. Права залогодержателя при залоге с оставлением вещи у залогодателя

Если иное не предусмотрено договором о залоге, залогодержатель при залоге с оставлением вещи у залогодателя вправе:

1) получить физический доступ к имуществу, а также к любой существующей документации на него, необходимой для проверки размера, состояния и условий хранения или пользования заложенным имуществом;

2) требовать прекращения любого посягательства на предмет залога, угрожающего ему гибелью, порчей или снижающего его стоимость;

3) требовать от залогодателя принятия мер, направленных на охрану предмета залога, если это обосновано;

4) требовать восстановления или замены заложенного имущества в случае его порчи не по вине залогодержателя или погашения долга (соответствующей части долга) независимо от согласованных сроков платежа в соответствии с пунктом 2 статьи 56 настоящего Закона;

5) осуществлять другие права, предоставленные договором о залоге, и не противоречащие настоящему Закону.

*(В редакции Закона КР от 4 февраля 2014 года № 27)*

Статья 32. Права залогодателя при залоге с оставлением вещи у залогодателя

Если иное не предусмотрено договором о залоге, залогодатель при залоге с оставлением вещи у залогодателя вправе:

1) владеть и пользоваться предметом залога в соответствии с его характером и назначением;

2) осуществлять другие права, предоставленные договором о залоге.

Статья 33. Обязанности залогодателя при залоге с оставлением вещи у залогодателя

Если иное не предусмотрено договором о залоге, залогодатель при залоге с оставлением вещи у него обязан:

1) принимать все меры, необходимые для сохранения предмета залога, включая производство капитального и текущего ремонта в соответствии с договором;

2) страховать за свой счет оставленный у него предмет залога в полном объеме;

3) в случае гибели предмета залога восстановить или заменить предмет залога вещью равноценной по рыночной стоимости не ниже утраченного предмета залога или погасить долг (соответствующую часть долга) независимо от согласованных сроков платежа по согласованию сторон;

4) уведомлять залогодержателя о сдаче предмета залога в аренду.

Статья 34. Залог товаров в обороте

1. Товарами в обороте считаются товарно-материальные запасы, сырье, полуфабрикаты и готовая продукция, которые могут использоваться и восполняться на протяжении времени. В соответствии с настоящей статьей можно закладывать такие товары, которым можно дать общее описание, по которому можно установить товар. Договор о залоге товаров в обороте должен содержать общее описание товаров в обороте, являющихся предметом залога. В случае



залога предприятия как имущественного комплекса он включает залог всех товаров в обороте, принадлежащих предприятию (если договором о залоге не определено иное), и нет необходимости описывать или определять характеристики соответствующих товаров или их отдельной стоимости и других свойств.

2. При залоге товаров в обороте предметом залога являются товары определенной стоимости. Если иное не предусмотрено в договоре, залогодатель имеет право заменять предмет залога с тем, чтобы общая стоимость товара не была меньше указанной в договоре о залоге, за исключением того случая, когда уменьшение общей стоимости залога товаров в обороте разрешается соразмерно выполненной части обязательства, обеспеченного данным залогом, если иное не предусмотрено соглашением.

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

4. Товары в обороте, приобретенные залогодателем в соответствии с условиями договора о залоге товаров в обороте, становятся предметом залога с момента их перехода залогодателю на праве собственности или иного вещного права. Товары, находящиеся в обороте, перестают быть залогом с момента их перехода в собственность, полное хозяйственное ведение или оперативное управление покупателя.

5. Залогодержатель, который предоставляет залогодателю кредит для приобретения товаров в обороте и имеет зарегистрированный залог на такие товары до того момента, когда они становятся предметом залога, имеет преимущество перед любыми другими залогодержателями, получившими извещение о вышеупомянутом факте до перехода товаров в обороте в собственность или в непосредственное владение залогодателя.

6. При вручении залогодержателем залогодателю извещения об обращении взыскания в соответствии со статьей 58 настоящего Закона и внесении записи в залоговое уведомление о начале процедуры обращения взыскания в соответствии со статьей 58<sup>1</sup> настоящего Закона залогодателю запрещается распоряжаться любым товаром в обороте, и если залогодержатель зарегистрировал факт обращения взыскания, любое лицо, получающее товары в обороте или товары, с которыми они были смешаны или были заменены, получает такое имущество, обремененное залогом.

7. Залог товаров может осуществляться путем передачи залогодержателю товарораспорядительного документа, являющегося в соответствии с законодательством Кыргызской Республики ценной бумагой. Заложенные ценные бумаги могут быть переданы в депозит нотариальной конторы или банка.

*(В редакции Законов КР от 30 марта 2009 года № 97, 15 июля 2016 года № 117)*

Статья 34-1. Залог товара, принятого на хранение с выдачей двойного складского свидетельства

Товар, принятый на хранение с выдачей двойного складского свидетельства, может быть в течение его хранения предметом залога путем залога соответствующей части двойного складского свидетельства.

Залог товара, принятого на хранение с выдачей двойного складского свидетельства, возникает с момента осуществления индоссамента (передаточной надписи) на обеих частях двойного складского свидетельства в порядке, предусмотренном законом о товарных складах и складских свидетельствах.

*(В редакции Закона КР от 21 июня 2018 года N 61)*

## Статья 35. Ипотека

1. Ипотека - это способ обеспечения исполнения денежного или выраженного в денежной форме обязательства под залог права собственности или иного вещного права на недвижимое имущество или залог, который содержит недвижимое имущество в составе предмета залога, в том числе залог предприятия как имущественного комплекса. Особенности ипотеки земель сельскохозяйственного назначения регулируются земельным законодательством Кыргызской Республики.

2. Договор об ипотеке заключается с соблюдением общих правил Гражданского кодекса Кыргызской Республики о заключении договоров, Закона Кыргызской Республики "Об управлении землями сельскохозяйственного назначения", а также положений настоящего Закона.

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

Передача предмета ипотеки во владение залогодержателя не означает, что такой залог является залогом, но он подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество.

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

- 1) земельные участки, включая земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) здания, сооружения;
- 3) жилые дома, квартиры в многоквартирном доме и/или части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
- 4) дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;
- 5) иное имущество, отнесенное законодательством Кыргызской Республики к недвижимому имуществу, кроме зданий и сооружений гидроэлектростанций и водохранилищ.

4. Правила настоящего Закона применяются к ипотеке незавершенного строительством недвижимого имущества, в том числе зданий и сооружений.

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

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

7. Правила об ипотеке недвижимого имущества соответственно применяются к залогоу права пользования земельным участком, прав арендатора по договору об аренде такого имущества (право аренды), поскольку иное не установлено законом и не противоречит существу отношений.

Залог земельных участков, предприятий и другого недвижимого имущества может возникать лишь постольку, поскольку их оборот не ограничивается законодательством Кыргызской Республики.

#### Статья 36. Основные положения об ипотечной закладной

1. Права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке могут быть удостоверены ипотечной закладной.

2. Ипотечная закладная составляется собственником жилой недвижимости, приобретаемой им за счет ипотечного кредита. В иных случаях условия об ипотечной закладной недействительны.

3. Ипотечная закладная может быть составлена залогодателем в любой момент до прекращения обеспеченного ипотекой обязательства. Права залогодержателя по ипотечной закладной подлежат государственной регистрации в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики. В случае если ипотечная закладная не зарегистрирована в установленном порядке, она ничтожна.

4. Лицо, составившее ипотечную закладную, либо ее владелец вправе по взаимному соглашению изменить ранее установленные условия ипотечной закладной. При заключении такого соглашения в нем предусматривается либо внесение изменений в содержание ипотечной закладной путем прикрепления к ней оригинала такого соглашения, в котором указано, что оно является неотъемлемой частью ипотечной закладной, либо аннулирование ипотечной закладной и одновременно с этим выдача новой ипотечной закладной, составленной с учетом соответствующих изменений. Изменение содержания ипотечной закладной вступает в силу после государственной регистрации такого изменения.

5. Владелец ипотечной закладной вправе передать ее для учета лицензированному депозитарию. Правила депозитарного учета ипотечных закладных устанавливаются Правительством Кыргызской Республики.

*(В редакции Закона КР от 2 августа 2016 года № 163)*

#### Статья 36<sup>1</sup>. Долговые эмиссионные ценные бумаги, обеспеченные залогом

1. Предметом залога по долговым эмиссионным ценным бумагам с залоговым обеспечением могут быть ценные бумаги и недвижимое имущество. Требования к ценным бумагам и недвижимому имуществу, которые могут быть предметом залога по долговым эмиссионным ценным бумагам, а также требования к их эмитенту и управляющему залогом устанавливаются Правительством Кыргызской Республики.

2. При выпуске долговых эмиссионных ценных бумаг, обеспеченных залогом, в качестве залогодателя может выступать их эмитент либо иные лица, указанные им в решении о выпуске долговых эмиссионных ценных бумаг, а предмет залога подлежит обременению в пользу лиц, зарегистрированных в реестре держателей ценных бумаг в качестве их владельцев, в порядке, предусмотренном настоящим Законом.

При выпуске долговых эмиссионных ценных бумаг, обеспеченных залогом, их эмитент обязан назначить управляющего залогом в интересах лиц, зарегистрированных в качестве их владельцев в реестре держателей ценных бумаг. Управляющими залогом по долговым эмиссионным ценным бумагам вправе выступать только лица, соответствующие требованиям законодательства в сфере рынка ценных бумаг.

3. Требования к форме и содержанию договора о залоге, в случае выпуска долговых эмиссионных ценных бумаг с залоговым обеспечением, считаются соблюденными при выполнении эмитентом и залогодателями нижеуказанных требований:

1) решение об обременении имущества в пользу владельцев долговых эмиссионных ценных бумаг должно быть оформлено в письменном виде, содержать основные положения для договора залога, включая внесудебный порядок обращения взыскания на предмет залога, а также указание на управляющего залогом;

2) решение об обременении имущества в пользу владельцев долговых эмиссионных ценных бумаг должно быть принято уполномоченным органом залогодателя с соблюдением надлежащего порядка принятия такого решения, а в случае если залогодателем выступает физическое лицо, такое решение должно быть согласовано им со всеми его правообладателями и быть нотариально удостоверено;

3) решение эмитента о выпуске долговых эмиссионных ценных бумаг должно содержать прямое указание на то, что все решения залогодателей об обременении их имущества в пользу владельцев выпускаемых в соответствии с ним долговых эмиссионных ценных бумаг являются его неотъемлемой частью;

4) по долговым эмиссионным ценным бумагам, обеспеченным залогом, в качестве управляющего залогом может выступать только одно лицо.

4. Если предметом залога полностью или частично выступают ценные бумаги, то решение об их обременении должно содержать особые условия, отвечающие требованиям законодательства о рынке ценных бумаг и согласованные залогодателем с уполномоченным государственным органом по регулированию рынка ценных бумаг.

5. Если предметом залога полностью или частично выступает недвижимое имущество, то решение об обременении имущества в пользу владельцев долговых эмиссионных ценных бумаг подлежит государственной регистрации с соблюдением следующих условий:

1) в период с момента наложения обременения и до момента государственной регистрации итогов размещения долговых эмиссионных ценных бумаг залогодержателем является управляющий залогом в интересах приобретателей долговых эмиссионных ценных бумаг в ходе их первичного размещения;

2) в период с момента государственной регистрации итогов размещения долговых эмиссионных ценных бумаг и до полного исполнения эмитентом

долговых эмиссионных ценных бумаг всех обязательств перед их владельцами залогодержателями являются владельцы долговых эмиссионных ценных бумаг, зарегистрированные в реестре их держателей, а в качестве представителя их интересов выступает управляющий залогом.

6. При государственной регистрации ипотеки в качестве сведений о залогодержателе регистрационная запись об ипотеке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество должна содержать государственный регистрационный номер выпуска долговых эмиссионных ценных бумаг и дату его государственной регистрации, а также указание на то, что залогодержателями являются владельцы долговых эмиссионных ценных бумаг выпуска с указанным государственным регистрационным номером.

7. Если предметом залога полностью или частично выступают ценные бумаги, залогодатель при принятии решения об обременении обязан перевести их на счет депо управляющего залогом, открытый в лицензированной депозитарии, с наложением обременения на такие ценные бумаги в пользу владельцев долговых эмиссионных ценных бумаг в порядке, предусмотренном правилами депозитария. Выписка со счета депо управляющего залогом с указанием ценных бумаг и их обременения в интересах владельцев долговых эмиссионных ценных бумаг является неотъемлемой частью решения о выпуске ценных бумаг.

8. В случае признания выпуска долговых эмиссионных ценных бумаг, обеспеченных ипотекой, несостоявшимся, регистрационная запись об ипотеке погашается после полного исполнения эмитентом долговых эмиссионных ценных бумаг всех своих обязательств перед их приобретателями, на основании заявления управляющего залогом, к которому прилагается документ, подтверждающий признание соответствующего выпуска долговых эмиссионных ценных бумаг несостоявшимся, а также гарантийное письмо эмитента облигаций об отсутствии задолженности по исполнению обязательств перед приобретателями долговых эмиссионных ценных бумаг. В случае если в последующем окажется, что обязательства эмитента перед приобретателями долговых эмиссионных ценных бумаг полностью не исполнены, эмитент и лицо, выступившее в качестве управляющего залогом, несут солидарную ответственность по их исполнению.

9. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств эмитентом долговых эмиссионных ценных бумаг, обеспеченных залогом перед их владельцами, последние имеют право письменно обратиться к управляющему залогом с требованием о погашении таких обязательств за счет их залогового обеспечения. Управляющий залогом по истечении 5 дней со дня поступления к нему такого требования обязан предпринять действия по удовлетворению претензий владельцев долговых эмиссионных ценных бумаг к их эмитенту за счет их залогового обеспечения в порядке, предусмотренном условиями их выпуска, решением об обременении имущества в пользу владельцев долговых эмиссионных ценных бумаг, и в соответствии с настоящим Законом.

Управляющий залогом обязан предпринять действия, указанные в настоящей статье, и при отсутствии обращения владельцев долговых эмиссионных ценных бумаг, если полное или частичное неисполнение эмитентом долговых эмиссионных ценных бумаг своих обязательств по ним продолжается более 30 календарных дней подряд.

10. В случае если по основаниям, предусмотренным настоящим Законом, заложенное имущество должно перейти в собственность владельцев долговых эмиссионных ценных бумаг с залоговым обеспечением, имущество, являющееся

предметом залога по долговым эмиссионным ценным бумагам, переходит в общую долевую собственность всех владельцев долговых эмиссионных ценных бумаг, обеспеченных таким залогом.

*(В редакции Закона КР от 22 апреля 2016 года № 49)*

Статья 36<sup>2</sup>. Содержание ипотечной закладной

1. Ипотечная закладная должна содержать:

- 1) слова "ипотечная закладная", включенные в название документа;
- 2) имя залогодателя, должника по обеспеченному ипотекой обязательству, а также сведения о документе, удостоверяющем его личность;
- 3) наименование первоначального залогодержателя (кредитора), сведения о его государственной регистрации в качестве юридического лица, а также сведения о дате и месте заключения договора залога и кредитного договора;
- 4) указание суммы обязательства, обеспеченного ипотекой, и размера процентов, если они подлежат уплате по этому обязательству, либо условий, позволяющих в надлежащий момент определить эти сумму и проценты;
- 5) указание срока уплаты суммы обязательства, обеспеченного ипотекой, и процентов по обязательству, а если эти суммы подлежат уплате по частям - сроков (периодичности) соответствующих платежей и размера каждого из них либо условий, позволяющих определить эти сроки и размеры платежей (график погашения обязательства);
- 6) название и достаточное для его идентификации описание имущества, на которое установлена ипотека, а также указание места нахождения такого имущества;
- 7) подтвержденную заключением независимого оценщика денежную оценку имущества, на которое установлена ипотека;
- 8) сведения о правоустанавливающем документе, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и наименование органа, зарегистрировавшего это право, с указанием номера, даты и места государственной регистрации;
- 9) указание на то, что имущество, являющееся предметом ипотеки, находится в собственности залогодателя и не обременено никакими правами третьих лиц на момент государственной регистрации ипотеки;
- 10) нотариально заверенную подпись залогодателя;
- 11) сведения о государственной регистрации ипотеки и отметку о государственной регистрации ипотечной закладной;
- 12) указание даты и места составления ипотечной закладной.

2. Документ, названный "ипотечная закладная", в котором отсутствуют данные, указанные в подпунктах 1-12 пункта 1 настоящей статьи, не является ипотечной закладной и не подлежит выдаче первоначальному залогодержателю.

3. При составлении ипотечной закладной в нее могут быть включены также данные и условия, не предусмотренные пунктом 1 настоящей статьи.

4. В случае если стороны предусмотрели в договоре об ипотеке или в договоре, влекущем за собой возникновение ипотеки в силу закона, условие о

возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, данное условие должно быть включено в ипотечную закладную.

5. В случае если стороны предусмотрели в договоре об ипотеке или в договоре, влекущем за собой возникновение ипотеки в силу закона, способы и порядок реализации заложенного имущества при обращении взыскания на предмет ипотеки по решению суда, соответствующие положения должны быть включены в ипотечную закладную.

6. При недостаточности на самой ипотечной закладной места для передаточных надписей, в том числе для отметок о ее новых владельцах, либо иных записей к ней прикрепляется добавочный лист. Все листы ипотечной закладной составляют единое целое. Они должны быть пронумерованы, прикреплены один к другому, заверены подписью должностного лица и скреплены печатью органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. Отдельные листы ипотечной закладной не могут быть предметом сделок.

7. При несоответствии ипотечной закладной договору об ипотеке или договору, обязательство из которого обеспечено ипотекой, составитель ипотечной закладной обязан по требованию ее владельца устранить указанные несоответствия путем ее аннулирования и одновременной выдачи новой ипотечной закладной, если требование было заявлено немедленно после того, как владельцу ипотечной закладной стало известно о таком несоответствии.

Составитель ипотечной закладной несет ответственность за убытки, возникшие в связи с указанным несоответствием и его устранением.

8. К ипотечной закладной могут быть приложены документы, определяющие условия ипотеки или необходимые для осуществления залогодержателем своих прав по ипотечной закладной. При передаче ипотечной закладной новому владельцу вместе с ней передаются все приложенные к ней документы.

*(В редакции Закона КР от 2 августа 2016 года № 163)*

Статья 36<sup>3</sup>. Осуществление прав по ипотечной закладной и исполнение обеспеченного ипотекой обязательства

1. При осуществлении своих прав по ипотечной закладной ее владелец обязан предъявить ипотечную закладную обязанному по ней лицу по его требованию. Владелец ипотечной закладной вправе не предъявлять ее в случае, если ипотечная закладная передана на учет в депозитарий. В случае если осуществляется депозитарный учет ипотечной закладной, должник вправе потребовать от ее владельца в подтверждение его прав выписку депозитария, заверенную подписью уполномоченного лица и печатью депозитария.

2. Залогодержатель по исполнении обеспеченного ипотекой обязательства полностью обязан незамедлительно передать ипотечную закладную залогодателю с отметкой об исполнении обязательства в полном объеме, а в случаях, когда обязательство исполняется по частям, - удостоверить его частичное исполнение способом, достаточным для залогодателя и очевидным для возможных последующих владельцев ипотечной закладной, в том числе приложением соответствующих финансовых документов или совершением на ней записи о частичном исполнении обязательства.

3. Нахождение ипотечной закладной у залогодержателя либо отсутствие на ней отметки или удостоверения иным образом частичного исполнения

обеспеченного ипотекой обязательства свидетельствует, если не доказано иное, что это обязательство или соответственно его часть не исполнены. Обязанность по доказыванию неисполнения должником обязательства в таком случае возлагается на кредитора в соответствии с гражданским законодательством.

4. Должник по обеспеченному ипотекой обязательству погашает свой долг полностью или в части надлежащим исполнением своих обязанностей по ипотечной закладной в соответствии с графиком погашения обязательства ее владельцу или лицу, письменно уполномоченному владельцем ипотечной закладной на осуществление прав по ней.

5. Обязанное по ипотечной закладной лицо вправе отказать предъявителю ипотечной закладной в осуществлении им прав по ипотечной закладной в случаях, если судом принят к рассмотрению иск о признании недействительной передачи прав по данной ипотечной закладной либо о применении последствий недействительности этой сделки, либо о недействительности самой ипотечной закладной.

Обязанное по ипотечной закладной лицо не вправе приводить против требований ее законного владельца об осуществлении прав по ней никаких возражений, не основанных на ипотечной закладной.

6. Нахождение ипотечной закладной у обязанного по ней лица или в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, свидетельствует, если иное не установлено настоящим Законом, что обеспеченное ипотекой обязательство исполнено. Лицо, в обладании которого окажется ипотечная закладная, обязано незамедлительно уведомить об этом других лиц из числа вышеуказанных.

В случаях, когда в соответствии с настоящим Законом ипотечная закладная аннулируется, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, незамедлительно по получении им ипотечной закладной аннулирует ее путем простановки на лицевой стороне соответствующей надписи с подписью уполномоченного лица и печати такого органа, при этом физическое уничтожение ипотечной закладной запрещается.

*(В редакции Закона КР от 2 августа 2016 года № 163)*

#### Статья 36<sup>4</sup>. Восстановление прав на утраченную ипотечную закладную

1. Восстановление прав на утраченную ипотечную закладную производится залогодателем в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

2. Восстановление прав на утраченную ипотечную закладную, по которой осуществляется депозитарный учет, производится на основании выдаваемой соответствующим депозитарием справки о последнем владельце с указанием факта утраты данной закладной, при этом лицом, утратившим ипотечную закладную, признается лицо, которое является ее владельцем согласно записям по счетам депо.

3. Залогодатель после получения решения суда о признании недействительной утраченной ипотечной закладной, составленной им, в течение 3 дней обязан составить дубликат этой ипотечной закладной с отметкой на нем "дубликат" и передать его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.



4. Дубликат ипотечной закладной после государственной регистрации вручается лицу, ее утратившему, органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

*(В редакции Закона КР от 2 августа 2016 года № 163)*

#### Статья 37. Залог предприятия

1. При залоге предприятия как имущественного комплекса (далее - предприятие), если иное не предусмотрено законом или договором, 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, в том числе приобретенные в период залога.

Состав передаваемого в залог относящегося к предприятию имущества и оценка его стоимости определяются на основе полной инвентаризации данного имущества. Акт инвентаризации, бухгалтерский баланс являются обязательными приложениями к договору о залоге.

2. 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.

3. Передача предприятия в залог допускается при наличии согласия собственника имущества, относящегося к предприятию, или уполномоченного им органа. Договор о залоге предприятия, заключенный с нарушением этого требования, ничтожен.

#### Статья 38. Права залогодателя в отношении заложенного предприятия

1. Залогодатель вправе с согласия залогодержателя продавать, обменивать, сдавать в аренду, предоставлять в заем имущество, относящееся к предприятию, переданному в залог, и иным образом распоряжаться указанным имуществом, а также вносить изменения в состав данного имущества, если это не влечет уменьшения указанной в договоре о залоге общей стоимости имущества, относящегося к заложенному предприятию, а также не нарушает других условий договора о залоге.

2. Без согласия залогодержателя залогодатель не вправе передавать имущество, относящееся к предприятию, в залог, совершать сделки, направленные на отчуждение недвижимого имущества, относящегося к предприятию, если иное не установлено договором о залоге. Залогодатель предприятия обязан по требованию залогодержателя предоставить текущий отчет о прибылях и убытках и балансовый отчет предприятия, подтвержденный справкой независимого аудитора.

3. При неисполнении обязательства, обеспеченного залогом предприятия, залогодержатель вправе принять меры по оздоровлению финансового положения

предприятия, предусмотренные договором о залоге, включая назначение представителей в органы управления предприятия, ограничение права распоряжаться произведенной продукцией и иным имуществом предприятия. Если указанные меры не дали надлежащих результатов, залогодержатель вправе обратиться взыскание на заложенное предприятие.

#### Статья 39. Полномочия управляющего предприятием

1. Целью деятельности управляющего предприятием является управление предприятием во время подготовки к продаже, а затем организация продажи предприятия в целом в качестве функционирующего предприятия или отдельных его активов, или разделение предприятия на различные части, некоторые из которых могут быть проданы как функционирующий производственный процесс.

2. После назначения управляющего предприятием он принимает на себя все права по управлению заложенным предприятием и приобретает полномочия органов управления залогодателя - собственника предприятия. Такие полномочия не прекращаются при возбуждении в отношении залогодателя процесса банкротства и назначении администратора. Все полномочия других лиц на управление заложенным предприятием, возникающие по договорам с собственником заложенного предприятия или из других отношений с таким предприятием, прекращаются после доставки извещения о начале процедуры обращения взыскания на предмет залога во внесудебном порядке, содержащего информацию о назначении управляющего предприятием, либо с момента, определенного в соглашении об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке, либо с момента, определенного решением суда.

Все лица, чьи полномочия на управление прекращаются таким образом, обязаны предоставить всю необходимую информацию и помощь управляющему предприятием для исполнения им своих обязанностей.

Управляющий предприятием не несет ответственности за долги предприятия, за исключением тех, которые он создает во время управления предприятием.

3. При возбуждении процесса банкротства в отношении заложенного предприятия после назначения управляющего предприятием, последний может выступать в качестве специального администратора предприятия.

#### Статья 40. Применение норм о залоге жилых домов и квартир

1. Нормы, содержащиеся в статьях 40-48, 65 настоящего Закона, применяются к залому предназначенных для постоянного проживания жилых домов и квартир в многоквартирных домах, принадлежащих на праве собственности гражданам.

2. Залог жилых домов и квартир, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также служебных жилых помещений, не допускается.

3. Гостиницы, дома отдыха, дачи, садовые домики и другие строения и помещения, не предназначенные для постоянного проживания, могут быть предметом залога на общих основаниях.

В случае когда предметом залога является часть жилого дома или часть квартиры, состоящая из одной или нескольких изолированных комнат, к такому залoгу соответственно применяются правила статей 40-48, 65 настоящего Закона.

4. Если иное не предусмотрено договором о залoге, залoгодатель вправе сдать нанимателю находящуюся в жилом доме свободную квартиру лишь с согласия залoгодержателя.

5. Если в договоре не предусмотрено иное, при залoге жилого дома или строящегося дома право залoга распространяется и на земельный участок.

#### Статья 41. Залoг квартир в многоквартирном жилом доме

При залoге квартиры, принадлежащей залoгодателю на праве собственности в многоквартирном жилом доме, части которого находятся в общей долевой собственности залoгодателя и других лиц, залoженной считается, наряду с квартирой, соответствующая доля в правах на общую собственность и земельный участок.

#### Статья 42. Залoг строящихся жилых домов

При сооружении жилого дома в договоре о залoге может быть предусмотрено обеспечение обязательства земельным участком, квартирами, незавершенным строительством и принадлежащими залoгодателю материалами и оборудованием, заготовленными для строительства.

Статья 42<sup>1</sup>. Ипотека жилых домов и квартир, приобретаемых за счет кредита банка или иной кредитной организации или целевого займа иного физического или юридического лица

Если иное не предусмотрено договором, жилой дом или квартира, приобретаемые либо строящиеся с использованием заемных денежных средств (кредита) банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного иным физическим или юридическим лицом, считаются обремененными ипотекой с момента государственной регистрации права собственности заемщика на жилой дом или квартиру. При этом залoгодержателем является банк или иная кредитная организация либо юридическое или физическое лицо, предоставившие кредит или целевой заем на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.

*(В редакции Закона КР от 30 марта 2009 года № 98)*

#### Статья 43. Ссудно-сберегательные жилищно-строительные кассы

1. Ссудно-сберегательная жилищно-строительная касса является специализированным кредитным учреждением, деятельность которого направлена на аккумулирование денежных средств участников в специальные

жилищно-сберегательные вклады и предоставление его участникам кредитов для индивидуального строительства или покупки жилых домов или квартир.

2. Ссудно-сберегательная жилищно-строительная касса является самостоятельной формой юридического лица, некоммерческой организацией и получает статус юридического лица с момента государственной регистрации в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

3. Ссудно-сберегательная жилищно-строительная касса осуществляет деятельность по привлечению денежных средств своих участников в жилищно-сберегательные вклады и предоставлению своим участникам жилищных кредитов на условиях срочности, возвратности и платности.

4. *(Утратил силу в соответствии с Законом КР от 10 октября 2012 года № 170)*

5. Ссудно-сберегательная жилищно-строительная касса предоставляет своим участникам целевые кредиты на строительство и/или покупку жилого дома (квартиры) за счет накопленных сберегательных жилищных вкладов.

6. Капитал ссудно-сберегательной жилищно-строительной кассы состоит из оплаченных жилищных сберегательных вкладов и резервов. Капитал должен быть сформирован за счет денежных средств участников.

7. *(Утратил силу в соответствии с Законом КР от 10 октября 2012 года № 170)*

*(В редакции Закона КР от 10 октября 2012 года № 170)*

#### Статья 44. Государственное специализированное учреждение по ипотеке

1. Государственное специализированное учреждение по ипотеке - это государственный орган, который обеспечивает функционирование рынка долговых ценных бумаг, стимулирует обращение долговых обязательств по ипотечному кредиту, обеспечивает механизм рефинансирования жилищного ипотечного кредитования.

2. Государственное специализированное учреждение по ипотеке является юридическим лицом, деятельность которого регулируется настоящим Законом и соответствующими нормативными правовыми актами Кыргызской Республики.

3. Государственное специализированное учреждение по ипотеке имеет право приобретать долговые ипотечные жилищные обязательства с целью выпуска государственных долговых ипотечных ценных бумаг, гарантированных Правительством Кыргызской Республики.

Выпуск и обращение долговых ипотечных жилищных обязательств регулируются законом.

4. Приобретение долговых ипотечных жилищных обязательств оформляется договором в соответствии с законодательством Кыргызской Республики. При оформлении договора государственное специализированное учреждение по ипотеке может провести дополнительную оценку предмета ипотеки с привлечением независимого оценщика.

5. На основе выкупленных долговых ипотечных жилищных обязательств государственное специализированное учреждение по ипотеке выпускает свободно обращающиеся на рынке государственные долговые ипотечные ценные бумаги.

Государственное специализированное учреждение по ипотеке обязано выкупать государственные долговые ипотечные ценные бумаги в срок до их погашения, если иное не установлено законом или договором.

6. Правительство Кыргызской Республики предоставляет государственному специализированному учреждению по ипотеке денежные средства с целью выкупа долговых ипотечных жилищных обязательств и/или государственных долговых ипотечных ценных бумаг в размере, определенном в законе о бюджете на соответствующий год.

7. Между государственным специализированным учреждением по ипотеке и коммерческим банком может быть заключен договор на обслуживание ипотечного кредита, в котором коммерческий банк выступает в качестве финансового агента государственного органа по ипотеке, связанного с банковским обслуживанием ипотечного кредита.

#### Статья 45. Участие местных органов в ипотечном кредитовании

Органы местного самоуправления в пределах собственных бюджетов могут создавать специальные органы по поддержке и развитию системы ипотечного кредитования в данном регионе. Деятельность таких органов осуществляется с учетом особенностей, определенных настоящим Законом.

Органы местного самоуправления могут выступать в качестве эмитентов жилищных сертификатов.

#### Статья 46. Особенности жилищного кредитования

1. Жилищные кредиты на строительство или покупку жилья могут предоставляться банками, специализированными кредитными учреждениями и/или иными лицами. Условия и порядок предоставления жилищных кредитов определяются сторонами индивидуально, с учетом сложившейся практики и с соблюдением требований законодательства Кыргызской Республики.

2. Кредит на строительство жилого дома предоставляется согласно условиям кредитного договора.

#### Статья 47. Жилищные сертификаты

1. Жилищный сертификат является ценной бумагой, удостоверяющей право их собственников на приобретение определенной общей площади жилья при соблюдении условий, определяемых в проспекте эмиссии. Порядок выпуска и обращение жилищных сертификатов осуществляются в соответствии с законом.

2. Жилищный сертификат удостоверяет внесение владельцем (юридическим или физическим лицом, приобретающим сертификат) средств на строительство определенной общей площади жилья, размер которой не меняется в течение установленного срока действия жилищного сертификата.

Собственник жилищных сертификатов имеет право на приобретение жилого помещения (дома, квартиры) в том случае, если ему принадлежит определенное количество сертификатов данной серии, установленное в проспекте эмиссии.

Лицо, выпустившее в обращение жилищные сертификаты, обеспечивает возможность приобретения жилого помещения (дома, квартиры).

3. Эмитент жилищных сертификатов - юридическое лицо, зарегистрированное на территории Кыргызской Республики, имеющее на правах собственности или иных законных основаниях отведенный (приобретенный) в установленном порядке земельный участок под строительство (реконструкцию) жилья, являющегося объектом привлечения средств, а также юридическое лицо, которому в установленном порядке переданы все вышеуказанные права, осуществляющее выпуск жилищных сертификатов и несущее обязательство по ним перед их владельцами.

4. Выпуск жилищных сертификатов должен быть обеспечен правами владельцев данных ценных бумаг на гарантированное приобретение определенной общей площади, размер которой не меняется в течение установленного срока действия жилищного сертификата.

5. Гарантами выпуска жилищных сертификатов могут являться - банк, иное кредитное учреждение, страховая компания, иное юридическое лицо (коммерческая организация), органы местного самоуправления, которые в соответствии с договором, заключенным с эмитентом, принимают на себя обязательства эмитента перед владельцами жилищных сертификатов по их погашению в случае неисполнения их эмитентом.

6. При рекламировании жилищных сертификатов эмитент обязан указывать в рекламе сведения о дате регистрации проспекта эмиссии и о месте нахождения объекта привлечения средств путем эмиссии жилищных сертификатов.

7. Уполномоченный государственный орган по рынку ценных бумаг регулирует деятельность эмитентов эмиссионных жилищных сертификатов в порядке и в случаях, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики.

## Статья 48. Государственные гарантии для участников ипотеки

1. Налогообложение сумм, направляемых физическими лицами на выплату основной суммы и процентов по жилищному ипотечному кредиту для целей сбережения в ссудно-сберегательные жилищно-строительные кассы, предназначенных на строительство и/или покупку жилья, а также предназначенных для покупки жилищных сертификатов, производится в соответствии с налоговым законодательством Кыргызской Республики.

2. Государство или органы местного самоуправления могут предусматривать отдельные льготы, связанные с погашением жилищных кредитов, выданных из бюджетных средств, в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

## Статья 49. Земельные участки, которые могут быть предметом залога

1. По договору о залоге могут быть заложены земельные участки, находящиеся в собственности граждан, юридических лиц, а также право пользования земельными участками с ограничениями, установленными земельным законодательством Кыргызской Республики.

2. Земельные участки, являющиеся предметом залога, должны быть выделены в самостоятельный земельный участок.

К договору о залоге земельного участка должна быть приложена в качестве обязательного приложения копия плана (чертеж границ) этого земельного участка, выданного соответствующим уполномоченным государственным органом.

3. При общей долевой или общей совместной собственности на земельные участки, указанные в пункте 1 настоящей статьи, залог может быть установлен только на принадлежащий гражданину или юридическому лицу земельный участок, выделенный в самостоятельный участок, находящийся в общей долевой или общей совместной собственности, в соответствии с правилами Гражданского кодекса Кыргызской Республики, с учетом особенностей залога земельных участков и земельных долей сельскохозяйственного назначения, предусмотренных земельным законодательством Кыргызской Республики.

## Статья 50. Залог земельного участка, на котором находятся здания или сооружения

1. При залоге земельного участка право залога распространяется на здания, сооружения или жилые строения, находящиеся на земельном участке на момент заключения договора о залоге, включая незавершенное строительство.

2. При залоге земельного участка, на котором находятся здания, сооружения или жилые строения, часть земельного участка, занятая этими объектами, и часть земельного участка, необходимая для их использования, должна быть выделена в самостоятельный земельный участок. В этом случае на оставшийся земельный участок залог не распространяется.

## Статья 51. Возведение залогодателем зданий или сооружений на заложенном земельном участке

На земельном участке, заложенном по договору о залоге, залогодатель вправе возводить в установленном порядке здания и сооружения, на которые не распространяются права залогодержателя, если данное право предусмотрено договором о залоге.

Если возведение залогодателем на заложенном земельном участке здания или сооружения влечет или может повлечь ухудшение обеспечения, предоставленного залогодержателю залогом этого участка, залогодержатель вправе потребовать изменения условий договора о залоге, в том числе, если это необходимо, путем распространения залога на возводимое здание или сооружение.

## Глава 5 Залог прав

### Статья 52. Залог прав

1. В случае когда предметом залога является денежный долг, причитающийся залогодателю, залогодатель не обязан, за исключением случаев, предусмотренных законодательством, уведомлять своего дебитора, что его долг передан в залог. Дебитор, долг которого передан в залог, может погасить его путем осуществления выплат залогодателю либо лицу, которого назначит залогодатель, если только залогодатель или залогодержатель не извещает дебитора о существовании залога. После вручения такого извещения дебитору залогодержатель может напрямую преследовать дебитора по переданному в залог долгу, причитающемуся залогодателю, и заложенный долг может быть погашен только путем выплат залогодержателю или лицу, назначенному залогодержателем.

Залог предприятия как имущественного комплекса включает и залог всех прав, принадлежащих предприятию, если иное не указано в договоре о залоге.

2. Если предметом залога является договорное обязательство третьего лица перед залогодателем, не являющееся денежным долгом, то такое договорное обязательство удовлетворяется обязующейся стороной согласно договоренности с залогодателем. В таком случае залогодержатель может получить удовлетворение после того, когда любая стоимость по договору переходит во владение залогодателя.

Залогодержатель может получить удовлетворение напрямую от обязующейся стороны по договорному обязательству только после того, как залогодержатель направит копию извещения о принудительном взыскании обязующейся стороне, указывающего на то, что залогодержатель осуществляет, в соответствии с настоящим Законом, свое право принудительного взыскания договорного обязательства обязующейся стороны перед залогодателем.

*(В редакции Закона КР от 30 марта 2009 года № 97)*

### Статья 53. Обязанности залогодателя при залоге прав

Если иное не предусмотрено договором о залоге, при залоге прав залогодатель обязан:

- 1) не передавать заложенное право;
- 2) не осуществлять действий, влекущих прекращение заложенного права или снижение его стоимости;
- 3) совершать необходимые действия для обеспечения действительности заложенного права;
- 4) предпринимать все меры для защиты заложенного права от посягательств со стороны третьих лиц;



5) информировать залогодержателя о любых изменениях в заложенном праве, о его нарушениях третьими лицами и о претензиях третьих лиц на это право.

#### Статья 54. Права залогодержателя при залоге прав

Если иное не предусмотрено договором, при залоге прав залогодержатель вправе:

1) независимо от наступления срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом, обратиться в суд с иском о переводе на себя заложенного права, если залогодатель нарушил обязанности, предусмотренные статьей 53 настоящего Закона;

2) в случае неисполнения залогодателем требований, предусмотренных подпунктом 4 статьи 53 настоящего Закона, самостоятельно предпринимать действия, направленные на защиту заложенного права от нарушений со стороны третьих лиц;

3) вступать в качестве третьего лица в дело, в котором рассматривается иск о заложенном праве.

### **РАЗДЕЛ III ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ЗАЛОЖЕННОЕ ИМУЩЕСТВО И РЕАЛИЗАЦИЯ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА**

#### **Глава 6 Обращение взыскания на заложенное имущество**

#### Статья 55. Основания обращения взыскания на предмет залога

1. Взыскание на предмет залога для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора), указанных в настоящем Законе, может быть обращено в случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства, в частности:

1) нарушения срока оплаты обязательства;

2) невыполнения должником требований залогодержателя о досрочном исполнении обеспеченного залогом обязательства в случаях, предусмотренных статьей 56 настоящего Закона.

2. Обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется в порядке, предусмотренном договором о залоге или иным договором, устанавливающим ипотеку в силу закона, если иное не предусмотрено настоящим Законом. При расхождении условий договора о залоге или иного договора, устанавливающего ипотеку в силу закона, и условий обеспеченного залогом обязательства в отношении требований, которые могут быть удовлетворены путем обращения взыскания на заложенное имущество, предпочтение отдается условиям договора о залоге или иного договора, устанавливающего ипотеку в силу закона.

*(В редакции Закона КР от 30 марта 2009 года № 98)*

Статья 56. Обращение взыскания на предмет залога при неудовлетворении требования 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 залогодателем 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 залогодателем 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, или иным договором, устанавливающим залог.

*(В редакции Закона КР от 30 марта 2009 года № 98)*

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

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

Если залогодержатель по предшествующему договору о залоге не воспользовался этим правом, предмет залога, на который обращено взыскание по требованиям, обеспеченным последующим залогом, переходит к его приобретателю обремененным предшествующим залогом.

2. В случае обращения взыскания на предмет залога по требованиям, обеспеченным предшествующим залогом, допускается одновременное обращение взыскания на этот предмет залога и по требованиям, обеспеченным последующим залогом, срок предъявления которых к взысканию еще не наступил.

Требования, обеспеченные последующим залогом, не подлежат досрочному удовлетворению, если для удовлетворения требований, обеспеченных

предшествующим залогом, достаточно обращения взыскания на часть предмета залога.

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

4. Положения настоящей статьи не применяются, если залогодержателем по предшествующим и последующим залогам является одно и то же лицо.

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

#### Статья 58. Порядок обращения взыскания на предмет залога

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

1) составить извещение о начале процедуры обращения взыскания на предмет залога;

2) в случае если предмет залога подлежал регистрации, зарегистрировать это извещение в органе/органах, осуществивших государственную регистрацию залога;

3) вручить письменное извещение должнику (и залогодателю, в случае если он одновременно не является должником). При невозможности непосредственной передачи извещения оно направляется должнику (и залогодателю) заказным письмом по адресам, указанным в договоре, и/или передается сообщением по факсу;

4) направить копию извещения залогодержателям предшествующего и последующего залога, за исключением случаев, когда залогодержатели являются одним лицом.

2. Извещение составляется в письменной форме и должно содержать:

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

2) предложение о добровольном исполнении обязательств, включая уплату сумм всех задолженностей в течение определенного срока, который не может быть менее 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.

*(В редакции Закона КР от 2 августа 2017 года № 171)*

Статья 58<sup>1</sup>. Порядок обращения взыскания права требования по исполнению обязательств (по договору) в отношении движимого имущества

1. Для возбуждения процедуры обращения взыскания на предмет залога во внесудебном или судебном порядке при зарегистрированном залоговом уведомлении залогодержатель должен внести запись в залоговое уведомление о начале процедуры обращения взыскания.

2. Запись вносится в залоговое уведомление залогодержателем в течение 3 рабочих дней. При несоблюдении условий, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, без внесения записи в залоговое уведомление о начале процедуры обращения взыскания залогодержатель не может обратиться взыскание на предмет залога.

3. При внесении записи в залоговое уведомление залогодержатель в течение 15 рабочих дней вправе:

1) заключить соглашение с залогодателем об удовлетворении его требований, обеспеченных залогом, во внесудебном порядке;

2) 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;

3) при наличии спора принять меры по его урегулированию без обращения в суд.

4. При зарегистрированном залоговом уведомлении в процессе обращения взыскания на предмет залога движимого имущества в судебном порядке залогодержатель обязан предоставить выписку из Единого государственного реестра прав требования на движимое имущество. Выписка является доказательством о начале процедуры обращения взыскания в судебном порядке. Порядок внесения записи в залоговое уведомление о начале процедуры обращения взыскания и получения выписки определяется Правительством Кыргызской Республики.

*(В редакции Закона КР от 15 июля 2016 года № 117)*

Статья 59. Действия залогодателя (должника) после получения извещения о возбуждении процедуры обращения взыскания на предмет залога

1. Залогодатель (должник) в соответствии с подпунктом 2 пункта 2 статьи 58 настоящего Закона обязан удовлетворить требования залогодержателя,

указанные в извещении, и прекратить обстоятельства, являющиеся основанием для извещения. В этом случае процедура возбуждения обращения взыскания на предмет залога прекращается в соответствии с настоящим Законом.

2. При получении извещения залогодатель (должник) вправе:

1) заключить соглашение с залогодержателем об удовлетворении его требований, обеспеченных залогом, во внесудебном порядке 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.

*(В редакции Закона КР от 2 августа 2017 года № 171)*

Статья 60. Внесудебный порядок обращения взыскания на предмет залога

1. 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.

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

1) договора о залоге либо соглашения, содержащих условия о порядке обращения взыскания на предмет залога во внесудебном порядке в отношении движимого имущества;

нотариально удостоверенного соглашения между залогодержателем и залогодателем о порядке обращения взыскания на предмет залога во внесудебном порядке в отношении недвижимого имущества, заключенного одновременно с договором о залоге или иным договором, устанавливающим ипотеку в силу закона, и являющегося его неотъемлемой частью, либо заключенного в период действия договора о залоге или иного договора, устанавливающего ипотеку в силу закона;

2) исполнительной надписи нотариуса при наличии в договоре о залоге или ином договоре, устанавливающем ипотеку в силу закона, права залогодержателя на обращение взыскания на предмет залога во внесудебном порядке.

2. Залогодержатель вправе обратиться за совершением исполнительной надписи нотариуса после составления извещения в соответствии со статьей 58 настоящего Закона, а также после внесения записи в залоговое уведомление в соответствии со статьей 58<sup>1</sup> настоящего Закона при отсутствии намерения залогодателя (должника) удовлетворить требования залогодержателя.

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

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

статьей 58 настоящего Закона, а также после внесения записи в залоговое уведомление при зарегистрированном праве требования по исполнению обязательств (по договору) в отношении движимого имущества, предусмотренного статьей 58<sup>1</sup> настоящего Закона.

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

Соглашение об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке не должно предусматривать условий, признающих соглашение правоустанавливающим документом.

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

При этом после возникновения основания для обращения взыскания на предмет залога стороны вправе дополнительным соглашением предусмотреть иной, отличный от первоначально определенного договором о залоге и/или соглашением, порядок внесудебного обращения взыскания на предмет залога.

6. Если сумма денег, полученная после реализации предмета залога, превышает размер обеспеченного залогом требования залогодержателя, то разница возвращается залогодателю.

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

*(В редакции Законов КР от 30 марта 2009 года № 98, 15 июля 2016 года № 117, 2 августа 2017 года № 171)*

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

1. В случаях, указанных в пункте 1 статьи 60 настоящего Закона, залогодатель обязан обеспечить передачу залогодержателю или его уполномоченному представителю, включая организатора торгов, предмета залога, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

1<sup>1</sup>. Право собственности на предмет залога возникает у залогодержателя с момента регистрации в уполномоченном государственном органе протокола о результатах торгов.

2. В случае если передаче предмета залога препятствует третья сторона, то залогодатель, залогодержатель или их уполномоченные представители вправе

предпринять любые законные действия, необходимые для передачи предмета залога.

3. С момента получения предмета залога и до момента его реализации залогодержатель имеет права по отношению к предмету залога, установленные законом или договором, включая право на улучшение предмета залога путем осуществления уборки, реконструкции, ремонта и т.д. или на сокращение расходов по его реализации.

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

4. После направления залогодержателем извещения о принудительном обращении взыскания он или его представитель приобретают право на вступление во владение соответствующим предметом залога а в отношении зарегистрированного права требования по исполнению обязательств (по договору) в отношении движимого имущества - с момента внесения записи в залоговое уведомление в соответствии со статьей 58<sup>1</sup> настоящего Закона.

5. После вступления во владение заложенным имуществом и до продажи по обращению взыскания залогодержатель имеет права и обязанности по отношению к заложенному имуществу, установленные настоящим Законом в отношении залога. Залогодержатель может предпринимать меры по увеличению цены продажи имущества посредством совершенствования в виде уборки, реконструкции, ремонта и завершения строительства или сокращению расходов по продаже. Залогодержатель может принять меры по защите предмета залога в любое время по договоренности с залогодателем. По заявлению залогодержателя, сделанному после регистрации извещения о принудительном взыскании, суд может принять решение об иных мерах защиты заложенного имущества.

6. По истечении срока, установленного подпунктом 2 пункта 2 статьи 58 настоящего Закона, залогодатель не может изменить договорное обязательство или осуществлять свои права в отношении договорного обязательства без согласия залогодержателя. В случае когда залогодержатель осуществляет права залогодателя в отношении его договорного обязательства, переданного в залог, залогодержатель обязан выполнить любое соответствующее обязательство залогодателя, вытекающее из того же договорного обязательства.

7. В случае возникновения конфликта между двумя или более залогодержателями, которые возбуждают процедуру обращения взыскания в отношении одного и того же заложенного имущества, право на проведение процедуры обращения взыскания, включая продажу, и право на владение и защиту заложенного имущества, до осуществления продажи, принадлежит залогодержателю, который имеет первоочередное право в соответствии с настоящим Законом, за исключением, когда назначается управляющий предприятием для управления заложенным предприятием в качестве функционирующего предприятия, если для обеспечения другого обязательства были заложены отдельные активы предприятия. Залогодержатель, который взыскивает заложенное предприятие в качестве функционирующего предприятия, может осуществлять процедуру обращения взыскания залога предприятия по отношению ко всему имуществу при условии, что залогодержатель предприятия предоставляет преимущество в получении выплат из выручки от такого обращения взыскания залогодержателем первой очереди.

*(В редакции Законов КР от 15 июля 2016 года № 117, 15 июля 2016 года № 117, 2 августа 2017 года № 171)*

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

1. Обращение взыскания на предмет залога может быть произведено в судебном порядке на основании решения суда, если в договоре о залоге не предусмотрена возможность обращения взыскания на предмет залога во внесудебном порядке.

Взыскание на предмет залога может быть обращено только по решению суда в случае, если заложенное имущество отнесено в установленном законодательством порядке к имуществу, имеющему значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества, а также если предметом залога является единственное жилое помещение, принадлежащее на праве собственности физическому лицу на момент взыскания, за исключением случаев, предусмотренных статьей 42-1 настоящего Закона.

2. Залогодержатель (кредитор) вправе предъявить иск об обращении взыскания на предмет залога в судебном порядке после истечения срока, предусмотренного подпунктом 2 пункта 2 статьи 58 настоящего Закона, а также после выполнения условий, предусмотренных статьей 58<sup>1</sup> настоящего Закона.

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

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

4. Залогодержатель должен представить в суд, в который предъявляется соответствующий иск, доказательства направления залогодателю (должнику) извещения об обращении взыскания на предмет залога, предусмотренного настоящим Законом. При наличии зарегистрированного залогового уведомления залогодержатель должен представить в суд, в который предъявляется соответствующий иск, доказательства внесения записи в залоговое уведомление об обращении взыскания в соответствии со статьей 58<sup>1</sup> настоящего Закона.

Залогодержатель также должен представить в суд, в который предъявляется соответствующий иск, доказательства направления извещений предшествующим и последующим залогодержателям о возбуждении процедуры обращения взыскания на предмет залога, за исключением случаев, когда они являются одними и теми же лицами и когда залогодержатель не имеет сведений о них, а в случае зарегистрированного залогового уведомления - выписку из Единого государственного реестра прав требования на движимое имущество в соответствии со статьей 58<sup>1</sup> настоящего Закона.

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



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

*(В редакции Законов КР от 4 февраля 2014 года № 27, 15 июля 2016 года № 117, 2 августа 2017 года № 171)*

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

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

1) все суммы, подлежащие уплате залогодержателю из стоимости предмета залога за исключением сумм расходов по охране и реализации предмета залога, которые определяются по завершении его реализации. Для сумм, исчисляемых в процентном отношении, должны быть указаны сумма, на которую начисляются проценты, размер процентов и неустойки, а также период, за который они подлежат начислению;

2) предмет залога, из стоимости которого должны быть удовлетворены требования залогодержателя;

3) способ реализации предмета залога, на который обращено взыскание;

4) начальную (стартовую) продажную цену предмета залога при его реализации, которая определяется на основе соглашения залогодателя с залогодержателем в соответствии с подпунктом 5 пункта 4 статьи 10 настоящего Закона. А в случае спора продажная цена предмета залога на момент взыскания определяется судом на основе заключения независимых специалистов-оценщиков, имеющих соответствующий сертификат;

5) меры по обеспечению сохранности предмета залога до его реализации, если таковые необходимы;

6) порядок и очередность распределения выручки от торгов в соответствии с требованиями настоящего Закона.

Если объектом залога выступают жилой дом или квартира, приобретенные в порядке, установленном статьей 42<sup>1</sup> настоящего Закона, суд по требованию истца, в дополнение к указанным вопросам, разрешает вопрос о выселении из указанных объектов недвижимости залогодателя и проживающих с ним членов его семьи, а также любых третьих лиц.

*(В редакции Законов КР от 2 августа 2016 года № 163, 2 августа 2017 года № 171)*

Статья 64. Особенности обращения взыскания на заложенное предприятие

1. В случае неисполнения должником обязательства обеспеченного залогом предприятия либо его ненадлежащего исполнения залогодержатель вправе обратиться с иском на предприятие.

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

2. Залогодержатель вправе осуществить обращение с иском на предприятие, назначив управляющего предприятием, который должен отвечать требованиям, определенным статьей 73 настоящего Закона для организатора торгов.

При обращении с иском в целом на функционирующее предприятие назначение управляющего предприятием обязательно.

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

Статья 65. Особенности обращения с иском на заложенный жилой дом или квартиру

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

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

Выселение залогодателя и совместно проживающих с ним членов его семьи, а также третьих лиц как лиц, самоуправно занявших помещение, производится во внесудебном административном порядке с санкции прокурора, если внесудебный порядок был предусмотрен соглашением об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке, заключенным одновременно с договором о залоге, либо в последующих соглашениях между залогодателем и залогодержателем, кроме случаев, когда предмет залога является единственным жильем, принадлежащее на праве собственности физическому лицу, и такое жилье не приобретено им в порядке, установленном статьей 42<sup>1</sup> настоящего Закона.

*(В редакции Закона КР от 4 февраля 2014 года № 27)*

Статья 66. Особенности обращения с иском на земельные участки сельскохозяйственного назначения

1. В обращении с иском на земельные участки сельскохозяйственного назначения, заложенные по договору об ипотеке, может быть отказано, если допущенное должником нарушение основного обязательства крайне

незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен рыночной стоимости заложенных земель.

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

3. При наличии уважительных причин, связанных с использованием земель сельскохозяйственного назначения, которые явились основанием неисполнения обязательств, среди которых признаются неурожай, стихийные бедствия, наводнение, град и другие экстремальные погодные условия, по просьбе залогодателя суд вправе в решении об обращении взыскания отсрочить реализацию данных земель на срок до одного года.

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

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

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

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

*(В редакции Закона КР от 26 мая 2009 года № 173)*

## **Глава 7**

### **Реализация предмета залога, на которое обращено взыскание**

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

1. По истечении 15 дней с момента начала процедуры обращения взыскания залогодержатель имеет право распоряжаться предметом залога посредством обращения взыскания, если иное не установлено судебным решением и законодательством Кыргызской Республики.

2. Реализация предмета залога по обращению взыскания должна быть либо публичной или осуществляться иным способом и соответствовать типу и статусу имущества.

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

3. Любое лицо, включая залогодержателя, но исключая залогодателя и любых лиц, действующих от имени залогодателя, которое предлагает наивысшую цену среди участников публичных торгов по обращению взыскания в соответствии с настоящей статьей и которое не участвует в сговоре с другими лицами по снижению закупочной цены и не знает ни о каких нарушениях в процедуре обращения взыскания, приобретает право собственности на заложенное имущество.

4. Если залог выступает в виде залога и предметом залога являются денежный депозит, ценные бумаги, заменимые вещи или другие вещи, которые могут быть заменены идентичными вещами в случае возникновения необходимости их возврата залогодателю, залогодержатель может осуществлять свои права по обращению взыскания невыполненного обязательства в момент наступления срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом.

Независимо от того, является ли залог залогом или зарегистрированным залогом, залогодержатель имеет право продать или же другим образом реализовать этот залог немедленно после вступления во владение этим залогом, если данное обеспечение по своим физическим свойствам является скоропортящимся или же есть угроза, что оно быстро потеряет свою стоимость.

5. Залогодатель может выкупить предмет залога на публичных торгах по обращению взыскания или может выкупить заложенное имущество в любое время до торгов по обращению взыскания путем выплаты залогодержателю всей причитающейся суммы, относящейся к обязательству, обеспеченному заложенным имуществом, включая затраты на обращение взыскания.

6. Отчуждение предмета залога обращением взыскания с целью удовлетворения требований по обязательству, обеспеченному залогом, не является торговой операцией.

Статья 68. Права и обязанности залогодержателя при реализации предмета залога

1. Залогодержатель может реализовать заложенное имущество любым удобным ему путем, с особенностями, предусмотренными земельным законодательством Кыргызской Республики, если иное не установлено настоящим Законом. Залогодержатель может назначить управляющего залогом, действующего от его имени, для продажи или решения любого связанного с этим вопроса, если иное не установлено настоящим Законом. Залогодержатель вправе подождать с продажей предмета залога с согласия предшествующих и последующих залогодержателей для получения более высокой цены заложенного имущества, с изъятиями, установленными земельным законодательством Кыргызской Республики в отношении заложенных земель сельскохозяйственного назначения.

Такая отсрочка не должна превышать 3 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.

2. Залогодержатель вкладывает любую выручку от торгов по обращению взыскания, превышающую сумму, причитающуюся залогодержателю, в депозитарий. Эта сумма будет использоваться для выплат залогодержателям следующей очереди, а остатки безотлагательно возвращаются залогодателю. Все средства, затраченные залогодержателем на судебные издержки, содержание, улучшение либо завершение заложенного имущества, на реализацию заложенного имущества, либо затраты в соответствии с пунктом 5 статьи 61 настоящего Закона относятся к расходам по обращению взыскания в соответствии со статьей 9 настоящего Закона и причитаются залогодержателю.

*(В редакции Закона КР от 4 февраля 2014 года № 27)*

Статья 69. Обязанность перед залогодателем, вытекающая из незаконной реализации предмета залога

В случае если судом установлено, что заложенное имущество было продано залогодержателем по необоснованной цене из-за несоблюдения процедур, установленных в настоящем Законе, то обязательства сторон приводятся в первоначальное состояние.

Если залогодатель или залогодержатель следующей очереди докажет, что обоснованная рыночная стоимость заложенного имущества во время реализации по взысканию превышала продажную стоимость и что в результате мошенничества со стороны залогодержателя первой очереди, который проводил реализацию, залогодатель или залогодержатель следующей очереди был лишен выручки от продажи, которая осталась после удовлетворения всех первоочередных обеспеченных обязательств в соответствии с пунктами 2 и 3 статьи 68 настоящего Закона, залогодатель или залогодержатель следующей очереди может обратиться с ходатайством в суд за возмещением залогодержателем убытков в размере утраченной суммы.

*(В редакции Закона КР от 30 марта 2009 года № 97)*

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

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

Статья 71. Преимущественное право аренды (покупки) залогодателем земельного участка сельскохозяйственного назначения после обращения на него взыскания и реализации на торгах

1. В случае передачи в аренду земельного участка сельскохозяйственного назначения лицом, которое приобрело его на торгах, залогодатель имеет преимущественное право заключения договора аренды данного земельного участка в течение одного года с момента его отчуждения на торгах покупателю на равных условиях с другими лицами.

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

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

2. В случае последующей продажи земельного участка сельскохозяйственного назначения лицом, которое приобрело его на торгах, залогодатель имеет преимущественное право покупки данного земельного участка в течение одного года с момента его отчуждения на торгах покупателю на равных условиях с другими лицами. Продавец земельного участка сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме залогодателя о намерении продать земельный участок другому лицу с указанием цены и других существенных условий продажи. Если залогодатель откажется от покупки или не приобретет продаваемый земельный участок в течение месяца со дня извещения, то продавец вправе продать земельный участок другому лицу, отвечающему требованиям земельного законодательства Кыргызской Республики, по цене не ниже заявленной залогодателю.

При продаже земельного участка с нарушением преимущественного права покупки залогодатель имеет право в течение 3 месяцев требовать в суде перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Правила настоящего пункта применяются также при отчуждении земельного участка сельскохозяйственного назначения по договору мены.

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

4. Правила настоящей статьи применяются также при передаче в аренду или отчуждении части земельного участка сельскохозяйственного назначения с учетом особенностей, установленных Законом Кыргызской Республики "Об управлении землями сельскохозяйственного назначения".

## Статья 72. Способы реализации

1. Предмет залога, на который обращено взыскание в соответствии с настоящим Законом, реализуется путем продажи с публичных торгов или иным способом, предусмотренным соглашением сторон, а также путем приобретения предмета залога залогодержателем в соответствии с требованиями настоящего Закона.

Если предметом залога является недвижимое имущество, то такой предмет реализуется путем продажи с публичных торгов. В случае если предметом залога

является единственное жилое помещение, принадлежащее на праве собственности физическому лицу, за исключением случаев, предусмотренных статьей 42-1 настоящего Закона, то такой предмет залога реализуется путем продажи с публичных торгов в соответствии с решением суда.

2. Публичные торги проводятся в форме открытого аукциона или конкурса. Форма торгов определяется решением суда (при обращении взыскания в судебном порядке) или договором о залоге или соглашением об удовлетворении требований залогодержателя (при обращении взыскания во внесудебном порядке).

3. Порядок проведения публичных торгов определяется соответствующими статьями Гражданского кодекса Кыргызской Республики, настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами, а также договором о залоге или соглашением об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке.

4. В случае обращения взыскания на заложенное право аренды недвижимого имущества оно реализуется в соответствии с правилами настоящего Закона с последующим оформлением уступки данного права. В этом случае предметом торгов является право заключения соответствующего договора (аренды, найма и т.д.).

*(В редакции Закона КР от 4 февраля 2014 года № 27)*

### Статья 73. Назначение организатора торгов

1. При обращении взыскания на предмет залога в судебном порядке организатор публичных торгов назначается решением суда. Суд вправе по ходатайству стороны (сторон) назначить в качестве организатора торгов:

1) лицо, на которое в соответствии с процессуальным законодательством возлагается исполнение судебных решений;

2) лицо, являющееся независимым организатором торгов.

2. Кандидатуру независимого организатора торгов вправе предложить суду залогодержатель, залогодатель с соблюдением требований, установленных статьей 74 настоящего Закона.

При наличии нескольких кандидатов назначение независимого организатора торгов производится на конкурсной основе. Условия, сроки и порядок проведения конкурса определяются судом.

3. При обращении взыскания на предмет залога во внесудебном порядке организатор публичных торгов определяется договором (соглашением) сторон или залогодержателем в случае обращения взыскания на основании исполнительной надписи нотариуса.

Во внесудебном порядке организатор торгов может действовать на основании договора (соглашения) об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке или отдельного гражданско-правового договора с залогодержателем.

4. При организации и проведении торгов организатор торгов вправе выступать от имени собственника имущества (обладателя имущественного права) или от своего имени на основании решения суда или договора.

5. Организатор торгов в процессе своей деятельности находится под защитой закона, руководствуется законодательством Кыргызской Республики, имеет права и несет обязанности, установленные законодательством Кыргызской Республики и договором.

#### Статья 74. Независимость организатора торгов

1. Суд может назначить независимым организатором торгов юридическое или физическое лицо (индивидуального предпринимателя), за исключением должностного лица, работающего в органах государственной власти и управления, местного самоуправления и в судебных органах Кыргызской Республики.

Иностранное юридическое или физическое лицо может назначаться судом независимым организатором торгов на общих основаниях, если иное не предусмотрено законом.

2. В качестве организатора торгов в судебном или внесудебном порядке не может быть назначено лицо, имеющее имущественный интерес, а именно:

1) лицо является участником (учредителем, акционером, членом) или собственником имущества или руководителем залогодателя (должника) или залогодержателя;

2) лицо является кредитором, дебитором, страховщиком залогодателя (должника) или залогодержателя;

3) лицо состоит с залогодателем (должником) или залогодержателем в близком родстве (супруги, дети, родители, родные братья, сестры).

3. Не может назначаться также в качестве организатора торгов лицо, в отношении которого имеется ограничение на осуществление деятельности по управлению делами и (или) имуществом других лиц, и лицо, имеющее непогашенную (неснятую) судимость.

4. Размер и порядок выплаты вознаграждения независимому организатору торгов определяются:

1) при обращении взыскания в судебном порядке - судом и указывается в решении;

2) при обращении взыскания во внесудебном порядке - соглашением сторон и указывается в соглашении об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке или в отдельном гражданско-правовом договоре.

5. Лицу, на которое в соответствии с процессуальным законодательством Кыргызской Республики возлагается исполнение судебных решений и которое назначено в качестве организатора торгов, вознаграждение выплачивается в соответствии с требованиями процессуального законодательства Кыргызской Республики.

*(В редакции Закона КР от 4 февраля 2014 года № 27)*



## Статья 75. Порядок проведения торгов

1. Торги заложенного недвижимого имущества проводятся по месту его нахождения.

Торги заложенного движимого имущества проводятся:

а) по месту, определенному сторонами в договоре о залоге либо в Соглашении;

б) по месту, определенному залогодержателем, в случае проведения торгов на основании пункта 4 статьи 60 настоящего Закона;

в) по месту, определенному судом, в случае проведения торгов на основании решения суда.

2. Организатор торгов извещает о предстоящих торгах не менее чем за 30 календарных дней до проведения торгов путем публикации в периодической печати объявления о торгах.

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

3. Объявление о торгах должно содержать:

1) наименование, описание и характеристику предмета залога, выносимого на торги;

2) точное местонахождение предмета залога;

3) начальную (стартовую) продажную цену предмета залога;

4) размер, сроки и порядок внесения гарантийного взноса (задатка) участника торгов, если таковой предусмотрен условиями торгов;

5) порядок и сроки уплаты покупной цены;

6) время и место проведения торгов;

7) имя (наименование) и местожительство (местонахождение) организатора торгов, его номер телефона для справок и платежные реквизиты.

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

4. Один экземпляр объявления о торгах вывешивается, если это возможно и к этому нет препятствий, на видном месте прямо на имуществе, выносимом на торги, не позднее чем за один месяц до даты их проведения.

5. Информация о таком объявлении, времени и месте публичных торгов или о предлагаемых условиях частной реализации направляется залогодателю и другим лицам, имеющим зарегистрированные права на заложенное имущество, не позднее чем за 20 дней до реализации, если только имущество не является скоропортящимся товаром или если оно иным образом не будет стремительно падать в цене.

6. В торгах не имеют право участвовать в качестве покупателей следующие лица:

1) организатор торгов и лица, состоящие с ним в близком родстве или отношении, а также юридические лица, в уставном капитале которых 5 процентов и более долей (акций) принадлежат организатору торгов;

2) должностные лица судов;

3) государственные предприятия, учреждения, организации, если предметом торгов является государственное имущество или имущественные права;

4) лица, которые в соответствии с законодательством Кыргызской Республики не могут быть собственниками имущества, выносимого на торги, или обладателями имущественных прав.

7. Перед началом торгов лица, желающие принять в них участие, вносят гарантийный взнос в порядке и в сроки, установленные в объявлении о торгах. Размер гарантийного взноса не может превышать 5 процентов от начальной продажной цены предмета залога, с учетом особенностей, установленных земельным законодательством Кыргызской Республики.

8. Залогодержатель, участвующий в торгах, освобождается от внесения гарантийного взноса, а также в случае выигрыша торгов - от внесения покупной цены в пределах суммы его требований.

9. Гарантийные взносы участников торгов подлежат возврату в случае:

1) если лицо, внесшее гарантийный взнос, по каким-либо причинам не принимало участия в торгах;

2) если участник торга участвовал, но не выиграл торги;

3) если торги признаны несостоявшимися.

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

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

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

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

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

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

12. Если предметом торгов является имущество, подлежащее государственной регистрации, протокол о результатах торгов является

основанием для внесения необходимых записей в государственные реестры в соответствующих государственных органах.

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

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

*(В редакции Закона КР от 4 февраля 2014 года № 27)*

## Статья 76. Объявление публичных торгов несостоявшимися

1. Организатор торгов объявляет публичные торги несостоявшимися в случаях:

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

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

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

2. При объявлении публичных торгов несостоявшимися залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести предмет залога по его начальной продажной цене на публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные залогом, залог в этом случае прекращается.

3. Если соглашение о приобретении имущества залогодержателем, предусмотренное пунктом 2 настоящей статьи, не состоялось, не позднее чем через месяц после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги.

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

4. При объявлении несостоявшимися повторных торгов по причинам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, залогодержатель вправе оставить за собой предмет залога (с учетом особенностей обращения взыскания на

заложенные земельные участки сельскохозяйственного назначения, предусмотренных земельным законодательством Кыргызской Республики) с оценкой его в сумме не более чем на десять процентов ниже цены, установленной на повторных торгах, путем подписания с организатором торгов протокола о результатах торгов, имеющего силу договора. В этом случае стоимость предмета залога, закрепленная в протоколе, зачитывается в счет требований залогодержателя, обеспеченных залогом.

Если залогодержатель оставил за собой заложенное имущество, которое по своему характеру и назначению не может ему принадлежать на праве собственности, либо использоваться для целей его основной деятельности, он обязан произвести отчуждение данного имущества в течение 3 лет в порядке, предусмотренном законодательством Кыргызской Республики, если иное не установлено законом.

#### Статья 77. Признание торгов недействительными

1. Торги могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в случае:

1) если торги проведены с нарушением правил, установленных настоящим Законом;

2) если предмет залога продан лицу, не имевшему право участвовать в торгах;

3) если организатором торгов, залогодержателем или покупателем совершено правонарушение, влекущее административную или уголовную ответственность, если правонарушение связано с процедурой проведения торгов.

2. Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги, а также другие последствия, предусмотренные законодательством Кыргызской Республики.

#### Статья 78. Право на обращение в суд

1. При наличии оснований, предусмотренных пунктом 1 статьи 77 настоящего Закона, залогодатель вправе оспорить результаты торгов в суде по месту проведения торгов.

2. В случае отказа залогодателя передать (освободить) покупателю недвижимое имущество, приобретенное на торгах, покупатель вправе обратиться в суд по месту нахождения имущества.

Все возникающие при этом судебные издержки возмещаются залогодателем за счет средств, полученных от реализации предмета залога.

3. Если соглашением об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке был предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания на предмет залога, то выселение залогодателя производится в порядке, предусмотренном в статье 65 настоящего Закона.

#### Статья 79. Прекращение реализации предмета залога

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

При этом, если до даты продажи предмета залога на торгах или его приобретения залогодержателем в установленном настоящим Законом порядке должник и/или залогодатель предлагают залогодержателю кандидатуру покупателя, который может предложить цену, покрывающую сумму задолженности, то данное лицо имеет право преимущественной покупки. В этом случае залогодержатель не должен отказывать в реализации предмета залога. Соглашение, ограничивающее право, указанное в настоящем пункте, недействительно.

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

2. После получения сумм, указанных в пункте 1 настоящей статьи, залогодержатель обязан:

1) составить извещение о прекращении процедуры обращения взыскания на предмет залога и его реализации;

2) в случае если предмет залога подлежал государственной регистрации, зарегистрировать это извещение в органе/органах, осуществивших государственную регистрацию залога;

3) при зарегистрированном залоге зарегистрировать извещение в Залоговой регистрационной конторе;

4) по требованию залогодателя (должника) или залогодержателей по предшествующему и последующему залoгу, предоставить им копии извещения.

3. Извещение составляется в письменной форме и должно содержать следующие сведения:

1) наименование (имя) и местонахождение (местожительство) залогодателя (должника);

2) наименование (имя) и местонахождение (местожительство) залогодержателя;

3) суммы, уплаченные залогодателем (должником) по обеспеченным залогом требованиям залогодержателя, невыполнение которых послужило основанием для обращения взыскания на предмет залога, а также суммы судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на предмет залога и его реализацией;

4) указание на прекращение процедуры обращения взыскания на предмет залога и его реализацию;

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

6) дату извещения и подпись залогодержателя.

*(В редакции Закона КР от 2 августа 2017 года № 171)*

#### Статья 80. Распределение выручки от торгов

1. Гарантийные взносы участников торгов, а также денежные суммы, внесенные покупателем в счет покупной цены, должны храниться на депозите суда, нотариальных органов или на банковском счете организатора торгов.

2. Организатор торгов обязан распределить выручку от торгов не позднее 10 дней с момента ее поступления.

3. Организатор торгов распределяет выручку от торгов в следующем порядке приоритетности:

1) на покрытие издержек и расходов на проведение торгов;

2) на оплату требований залогодержателя, обеспеченных залогом, указанных в статье 9 настоящего Закона;

3) на оплату требований залогодержателей, обеспеченных последующими залогами, при условии, что последующие залогодержатели заявили требование о погашении обязательства за счет предмета залога с соблюдением условий, предусмотренных статьей 57 настоящего Закона;

4) на возврат залогодателю суммы, оставшейся после удовлетворения всех вышеназванных требований.

#### Статья 81. Общие требования к содержанию отчета организатора торгов

1. Надлежащим исполнением организатором торгов своих обязанностей по реализации предмета залога являются составление и передача отчета.

2. Отчет составляется в письменной форме и передается суду (при обращении взыскания в судебном порядке) или сторонам (при обращении взыскания во внесудебном порядке) не позднее 10 дней:

1) со дня окончательного распределения вырученных на торгах средств в случае если торги состоялись;

2) со дня принятия залогодержателем решения о приобретении предмета залога в соответствии с требованиями настоящего Закона.

3. Отчет по состоявшимся торгам должен содержать следующие сведения:

1) наименование, местонахождение, описание и характеристику предмета залога, вынесенного на торги;

2) время и место проведения торгов;

3) имя (наименование) и местожительство (местонахождение) покупателя, его номер телефона для справок и платежные реквизиты;

4) покупную цену предмета залога, порядок ее уплаты;

5) распределение выручки от торгов;

6) дату составления, имя (наименование) и местожительство (местонахождение) организатора торгов, его номер телефона для справок и платежные реквизиты.

Отчет может содержать иные сведения, являющиеся, по мнению организатора торгов, существенными.

4. Отчет по несостоявшимся торгам должен содержать:

1) сведения, предусмотренные подпунктами 1, 2 и 6 пункта 3 настоящей статьи;

2) основания объявления торгов (первоначальных или повторных), несостоявшимися;

3) цену приобретения залогодержателем предмета залога в соответствии с требованиями настоящего Закона.

Отчет может содержать иные сведения, являющиеся, по мнению организатора торгов, существенными.

5. К отчету организатор торгов обязан приложить копии документов, связанных с организацией торгов и реализацией предмета залога.

## Статья 82. Особенности реализации заложенных земельных участков

1. Лицо, которое приобрело земельный участок при продаже на публичных торгах, вправе менять целевое назначение участка лишь в случаях, предусмотренных земельным законодательством Кыргызской Республики.

2. Продажа и приобретение на публичных торгах заложенных земельных участков осуществляются с соблюдением требований, установленных земельным законодательством Кыргызской Республики и настоящим Законом.

## Статья 83. Основания прекращения залога

1. Залог прекращается полностью или частично по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Кыргызской Республики, настоящим Законом и договором о залоге.

2. При прекращении залога залогодержатель обязан:

1) составить извещение о прекращении залога;

2) в случае если предмет залога подлежал регистрации, зарегистрировать это извещение в органе/органах, осуществивших государственную регистрацию залога;

3) внести запись в залоговое уведомление в течение 10 рабочих дней. В случае если залогодержатель в установленные сроки не внесет запись о прекращении залога в залоговое уведомление, то залогодержатель несет ответственность в соответствии с законодательством;

4) по требованию залогодателя (должника) или залогодержателей по предшествующим и последующим залогам предоставить им копии извещения.

3. Извещение составляется в письменной форме и должно содержать следующие сведения:

1) наименование (имя) и местонахождение (местожительство) залогодателя (должника);

2) наименование (имя) и местонахождение (местожительство) залогодержателя;

3) обстоятельства, являющиеся основанием для прекращения залога;

4) иные сведения, которые, по мнению залогодателя (должника) и/или залогодержателя, являются необходимыми;

5) дату извещения и подпись залогодержателя.

*(В редакции Законов КР от 17 декабря 2008 года № 265, 15 июля 2016 года № 117)*

## **РАЗДЕЛ**

### **IV ЗАЩИТА ОТ ПОСЯГАТЕЛЬСТВ НА ПРАВА В ЗАЛОЖЕННОМ ИМУЩЕСТВЕ**

#### **Статья 84. Неизменность договора о залоге**

1. В случаях когда после заключения договора законодательством Кыргызской Республики устанавливаются новые правила, изменяющие договорные права залогодателя и/или залогодержателя, условия заключенного договора о залоге сохраняют силу без изменений на весь срок его действия, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

2. В случае принятия государственными органами, органами местного самоуправления или их должностными лицами решений, нарушающих права залогодержателя по владению, пользованию и распоряжению предметом залога, то такие решения признаются судом незаконными по иску залогодержателя.

3. Все убытки, причиненные залогодержателю в результате принятия решений, указанных в части второй настоящей статьи, подлежат возмещению в полном объеме государственным органом и органами местного самоуправления, принявшими такое решение.

#### **Статья 85. Ответственность за нарушение прав на заложенное имущество**

1. В случае принятия Кыргызской Республикой законодательных актов, прекращающих или ущемляющих права залогодателя или залогодержателя на заложенное имущество, убытки, причиненные залогодателю или залогодержателю в результате принятия этих актов, возмещаются в полном объеме из республиканского бюджета Кыргызской Республики.

2. В случаях непосредственной конфискации заложенного имущества или значительного уменьшения его стоимости в связи с решением государственного органа, включая решение об изъятии земельного участка, на котором находятся заложенный дом, иные строения или насаждения, убытки, причиненные



залогодержателю в результате этого решения, возмещаются залогодержателю в полном объеме государственным органом, принявшим такое решение.

3. Споры, касающиеся размера возмещения убытков, перечисленных в настоящей статье, разрешаются в судебном порядке.

## **РАЗДЕЛ V ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Статья 86. О порядке введения в действие настоящего Закона

1. Настоящий Закон вступает в силу со дня официального опубликования.

2. Признать утратившими силу:

- Закон Республики Кыргызстан "О внесении изменений и дополнений в Закон Республики Кыргызстан "О залоге" (Ведомости Верховного Совета Республики Кыргызстан, 1993 г., № 3, ст.97);

- Закон Кыргызской Республики "О залоге" (Ведомости Жогорку Кенеша Кыргызской Республики, 1997 г., № 6, ст.233);

- Закон Кыргызской Республики "Об ипотеке" (Ведомости Жогорку Кенеша Кыргызской Республики 1999 г., № 9, ст.438);

- Закон Кыргызской Республики "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Кыргызской Республики" (газета "Эркин Тоо" от 20 июля 2001 года, № 53);

- Закон Кыргызской Республики "О внесении изменений и дополнения в Закон Кыргызской Республики "Об ипотеке" (Ведомости Жогорку Кенеша Кыргызской Республики, 2002 г., № 3, ст.122).

3. До приведения в соответствие с настоящим Законом других законов и нормативных правовых актов Кыргызской Республики эти законы и нормативные правовые акты применяются в части, не противоречащей настоящему Закону.

4. К отношениям залога, возникшим до введения в действие настоящего Закона, настоящий Закон не применяется, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

5. Правительству Кыргызской Республики в трехмесячный срок:

- привести свои нормативные правовые акты в соответствие с настоящим Законом;

- подготовить и представить на рассмотрение Жогорку Кенеша Кыргызской Республики предложения о приведении законодательных актов Кыргызской Республики в соответствие с настоящим Законом.

**Президент  
Кыргызской Республики**

**А. Акаев**