



КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН МЫЙЗАМЫ

2005-жылдын 12-марты № 49

Күрөө жөнүндө

(Кыргыз Республикасынын [2007-жылдын 6-августундагы № 133](#), [2008-жылдын 17-декабрындагы № 265](#), [2009-жылдын 30-мартындагы № 97](#), [2009-жылдын 30-мартындагы № 98](#), [2009-жылдын 26-майындагы № 173](#), [2009-жылдын 29-июнундагы № 195](#) Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык, Кыргыз Республикасынын Убактылуу Өкмөтүнүн [2010-жылдын 27-июлундагы УӨ № 110 Декретинин](#) редакциясына ылайык, Кыргыз Республикасынын [2011-жылдын 12-июлундагы № 93](#), [2012-жылдын 10-октябрындагы № 170](#), [2014-жылдын 4-февралындагы № 27](#), [2015-жылдын 28-июлундагы № 198](#), [2016-жылдын 22-апрелиндеги № 49](#), [2016-жылдын 15-июлундагы № 117](#), [2016-жылдын 2-августундагы № 163](#), [2016-жылдын 16-декабрындагы № 207](#), [2017-жылдын 2-августундагы № 171](#), [2018-жылдын 30-январындагы № 17](#), [2018-жылдын 21-июнундагы № 61](#), [2019-жылдын 18-июлундагы № 89](#), [2021-жылдын 24-мартындагы № 42](#), [2022-жылдын 2-августундагы № 76](#), [2023-жылдын 16-февралындагы № 30](#), [2023-жылдын 23-майындагы № 105](#), [2023-жылдын 26-июлундагы № 150](#), [2025-жылдын 24-апрелиндеги № 79](#) Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык)

I БӨЛҮМ ЖАЛПЫ ЖОБОЛОР

1-глава Күрөө жөнүндө негизги жоболор

1-статья. Күрөө түшүнүгү жана анын келип чыгышынын негиздери

1. Күрөө - бул менчик укугун же мүлккө карата дагы башка буюмдук укукту күрөөгө коюу менен акчалай же акча формасында туюнтулган милдеттенмени камсыз кылуу ыкмасы. Күрөөдөн улам кредитор күрөө менен камсыз кылынган милдеттенме (күрөө кармоочу) боюнча ушул Мыйзам аркылуу белгиленген алып коюлгандар үчүн карызкор милдеттенмесин аткарбаган учурда же талаптагыдай бүтүрбөсө, күрөөгө коюлган мүлкүнүн наркынан күрөө берүүчүнүн башка

кредиторлорунун алдында артыкчылык менен өз талаптарын канааттандырууга укугу бар.

2. Күрөө мыйзамдын же Кыргыз Республикасынын Жарандык [кодексинин](#) жана ушул Мыйзамдын жоболоруна, күрөө берүүчү менен күрөө кармоочунун ортосунда түзүлгөн келишимге ылайык келип чыгат. Мындай келишим же өзүнчө келишим, болбосо күрөө менен камсыз кылынган милдеттенменин келип чыгышына алып келүүчү келишимдин бир бөлүгү болушу мүмкүн.

Күрөө күрөө кармоочуну ушул Мыйзамга ылайык күрөөгө коюлган мүлк укуктарына ээ кылат. Күрөө кармоочу күрөө жөнүндө келишимде каралган шарттарга ылайык өз укуктарын жүзөгө ашырат.

3. Күрөө менен ар кандай укук субъекттеринин (жеке жана/же юридикалык жактардын, мамлекеттин) ортосундагы мыйзамга жарактуу ар кандай милдеттенмени аркаруу камсыз кылынышы мүмкүн.

Ушул Мыйзамдагы күрөөгө байланыштуу кийинки кандай гана шилтемелер болбосун ипотеканы да өзүнө камтыса, эгерде келишимдин маңызынан башкасы келип чыкпаса, күрөө кармоочуга же күрөө берүүчүгө жасалган кандай гана шилтеме болбосун күрөө же ипотека боюнча күрөө кармоочуга же күрөө берүүчүгө жасалган шилтеме болуп саналат.

4. Күрөө кармоочу ошол эле негизде күрөөгө коюлган мүлктүн жоголгону же бүлүнгөнү үчүн, эгерде жоготуу же бүлүнтүү күрөө кармоочунун күнөөсү боюнча болбосо, ал кимдин пайдасына камсыздалгандыгына карабастан, камсыздандырууну калыбына келтирүү менен канагаттануу алганга укугу бар.

2-статья. Кыргыз Республикасынын күрөө жөнүндө мыйзамдары

1. Кыргыз Республикасынын күрөө жөнүндө мыйзамдары Кыргыз Республикасынын Граждандык [кодексинен](#), ушул Мыйзамдан жана Кыргыз Республикасынын башка ченемдик укуктук актыларынан турат.

Эгерде Кыргыз Республикасынын Граждандык [кодексинде](#) башкача каралбаса, күрөө боюнча укук мамилелеринин өзгөчөлүктөрү жер, банк мыйзамдары жана банкроттук жөнүндө мыйзамдар менен жөнгө салынат.

2. Эгерде мыйзам тартибинде күчүнө кирген эл аралык келишимдер менен ушул Мыйзамда каралгандан башка эрежелер белгиленсе, эл аралык келишимдин эрежелери колдонулат.

2¹. Жарандар жана юридикалык жактар келишимдин негизинде өздөрүнүн укуктарын жана милдеттерин белгилөөдө жана жарандык мыйзамдарга карама-каршы келбөөчү келишимдин ар кандай шарттарын аныктоодо эркин болушат.

3. Чет өлкөлүк жеке жана юридикалык жактар, ошондой эле жарандыгы жок жактар күрөө боюнча мамилелерге келгенде Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында каралган өзгөчөлүктөрдү эске алуу менен Кыргыз Республикасынын жеке жана юридикалык жактары сыяктуу эле эрежелерден пайдаланышат, ошондой эле милдеттенмелерди алышат.

[\(КР 2016-жылдын 16-декабрындагы № 207, 2017-жылдын 2-августундагы № 171 Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык\)](#)

3-статья. Негизги түшүнүктөр

Күрөө жөнүндө келишим - бир тарап - күрөө (негизги милдеттенме) менен камсыз кылынган милдеттенме боюнча кредитор болуп саналган күрөө кармоочу ушул милдеттенменин негизинде карызкорго койчу акчалай талаптарын башка тараптын - күрөө кармоочунун, көбүнчө ушул Мыйзам менен белгиленген мүлктү алып коюу иштери үчүн күрөө берүүчүнүн башка кредиторлор алдындагы күрөөгө коюлган мүлкүнүн же буюмдук укуктарынын наркынан артыкчылык менен канагат алууга укук берген келишим.

Күрөө берүүчү - менчик укугуна же күрөө жүйөсүнө карата дагы башка буюмдук укукка эгедер жак. Күрөө менен камсыз кылынган милдеттенме боюнча карызкордун өзү же бул милдеттенмеге катышпаган үчүнчү бир жак да күрөө берүүчү болушу мүмкүн.

Күрөө кармоочу - негизги милдеттенмелери боюнча талаптары күрөө менен камсыз кылынган жак.

Күрөөгө коюлган мүлк - ушул Мыйзамдын 4-статьясында көрсөтүлгөн күрөөгө коюлуучу кандай болбосун мүлк.

Кыймылдуу мүлк - акча жана баалуу кагаздарды кошкондо кыймылсыз мүлккө тиешесиз буюмдар.

Кыймылсыз мүлк - жер участкалары, кен байлык участкалары, обочолонгон суу объекттери жана жер менен бекем байланышкандардын бардыгы, б.а. өлчөмсүз аларды бир жерден экинчи жерге жылдыруу мүмкүн болбогон объекттер, анын ичинде токойлор, көп жылдык көчөттөр, имараттар, курулмалар ж.б.

Кыймылдуу мүлккө карата милдеттенмелерди аткаруу боюнча (келишим боюнча) талап укугун каттоо - электрондук формада жүргүзүлүүчү жол-жобо, ал аркылуу кыймылдуу мүлккө карата милдеттенмелерди аткаруу боюнча (келишим боюнча) талап укугу Кыймылдуу мүлккө талап укуктарынын бирдиктүү мамлекеттик реестринде катталат. Кыймылдуу мүлккө карата милдеттенмелерди аткаруу боюнча (келишим боюнча) талап укугун каттоо күрөө кармоочунун артыкчылыктуу укуктарын аныктайт.

Күрөөгө коюлган кыймылсыз мүлк укуктарын каттоо - кыймылсыз мүлккө карата укуктарды жана ордотууларды (чектөөлөрдү) мүлктү каттоонун милдеттүү жол-жобосу; мыйзамдын негизинде пайда болуучу ипотека же кыймылсыз мүлк (ипотека) жөнүндөгү келишимден келип чыгуучу укуктар кыймылсыз мүлк укуктарын мамлекеттик каттоо жөнүндө Кыргыз Республикасынын мыйзамдарынын талаптарына ылайык Кыймылсыз мүлк укуктарынын бирдиктүү мамлекеттик реестринде катталат. Күрөөнү каттоо күрөөсүн каттаткан мурдагы күрөө кармоочусуна ушул күрөөнүн жүйөсүнө карата, ошондой эле үчүнчү жактардын кайсынысынын болсо да жасалуучу мамилеси боюнча кийинки күрөөлөрдүн кредиторлоруна караганда мурдагы күрөө кармоочусуна артыкчылыктуу укук берет.

Мыйзамдын негизиндеги кыймылсыз мүлк күрөөсү (мыйзам күчүнөн улам келип чыгуучу ипотека) - кыймылсыз мүлктү банктын же башка кредиттик уюмдун карызга алынган акчалай каражатын (кредитин) же болбосо башка юридикалык же жеке жак берген максаттуу карыз каражатын пайдалануу менен сатып алууда пайда болуучу күрөө. Мындай учурда акча каражатын (кредит) берген банк же башка кредиттик уюм же болбосо кыймылсыз мүлктү сатып алууга максаттуу карыз берген юридикалык же жеке жак күрөө кармоочу болуп саналат. Мыйзам күчүнөн улам келип чыгуучу ипотекага, эгерде мыйзамда башкача белгиленбесе, ипотека

жөнүндө келишимдин күчүнөн улам пайда болуучу күрөө жөнүндө эрежелер колдонулат.

Катталган күрөө - ушул Мыйзамдын 2-главасына ылайык каттоо жол-жобосунан өткөн күрөө.

Кыймылдуу мүлккө талап укуктарын каттоо чөйрөсүндөгү ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган - милдеттери Кыймылдуу мүлккө талап укуктарынын бирдиктүү мамлекеттик реестрин жүргүзүү жана кыймылдуу мүлккө талап укуктарынын бирдиктүү мамлекеттик реестрин жүргүзүү жана күрөө кармоочунун арызынын негизинде күрөө кабарлоосуна жазууларды киргизүү болуп саналган, Кыймылдуу мүлккө талап укуктарынын бирдиктүү мамлекеттик реестринде катталган, ушул Мыйзамга ылайык иштөөчү мамлекеттик орган.

Күрөө кабарлоосу - кыймылдуу мүлккө карата милдеттенмелерди аткаруу боюнча (келишим боюнча) талап укугун каттоо, ага өзгөртүүлөрдү киргизүү жана токтотулушу жөнүндө маалыматтарды камтыган Кыймылдуу мүлккө талап укуктарынын бирдиктүү мамлекеттик реестринде катталуучу электрондук формадагы жазуу.

Арыз - кыймылдуу мүлккө карата милдеттенмелерди (келишим боюнча) аткаруу боюнча талап укуктары жөнүндө негизги маалыматты камтуучу, Кыймылдуу мүлккө карата талап укуктарынын бирдиктүү мамлекеттик реестринде катталуучу, кыймылдуу мүлккө талап укуктарын каттоо чөйрөсүндөгү ыйгарым укуктуу мамлекеттик органга берилүүчү күрөө кармоочунун кагаз же электрондук формадагы кайрылуусу. Арыз кыймылдуу мүлккө талап укуктарын каттоо чөйрөсүндөгү ыйгарым укуктуу органдын күрөө кабарлоосуна тиешелүү жазууну киргизүү үчүн негиз болуп саналат.

Кыймылдуу мүлккө талап укуктарынын бирдиктүү мамлекеттик реестри - кыймылдуу мүлккө карата милдеттенмелерди аткаруу боюнча (келишим боюнча) талап кылуулардын катталган укуктарынын бирдиктүү электрондук маалымат базасы.

Кыймылсыз мүлк укуктарынын бирдиктүү мамлекеттик реестри - "Кыймылсыз мүлк укуктарын мамлекеттик каттоо жөнүндө" Кыргыз Республикасынын [Мыйзамына](#) ылайык белгиленген кыймылсыз мүлк укуктарын каттоонун бирдиктүү мамлекеттик тутуму.

Ипотека күрөөлүгү - анын ээсинин төмөнкүлөргө укугун ырастоочу документтик ордердик баалуу кагаз:

- бул милдеттенмелердин бар экендигинин башка далилдерин бербестен, ипотека менен камсыздалган акчалай милдеттенме боюнча аткарууну алууга;

- Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында белгиленген тартипте ипотека менен оорлотулган мүлктүн эсебинен ипотека менен камсыз кылынган милдеттенмелерди канааттандырууга.

([КР 2008-жылдын 17-декабрындагы № 265](#), [2009-жылдын 30-мартындагы № 98](#), [2011-жылдын 12-июлундагы № 93](#), [2016-жылдын 15-июлундагы № 117](#), [2016-жылдын 2-августундагы № 163](#), [2021-жылдын 24-мартындагы № 42](#) Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык)

1. Күрөөнүн жүйөсү менчик укугу же кандай кыймылдуу жана кыймылсыз мүлккө болбосун, буюмга болгон дагы башка буюмдук укук же Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында белгиленген тартипте ажыратылса боло турган укуктар болушу мүмкүн.

2. Күрөөгө ар кандай кыймылдуу жана кыймылсыз мүлк болбосун, анын ичинде кандай товарлар, негизги фонддор жана жүгүртмө каражаттар, курулуштар, имараттар, курулмалар, анын ичинде курулуп бүтпөгөн жабдуу-шайман, товардык-материалдык корлор (запастар), даяр продукция, чектөөсү жок баалуу металлдар, бак-дарактар, материалдык жана руханий маданият объекттери, нактадай акча (улуттугу да, чет өлкө валютасы да), кредиттик-акча каражаттары жана алардын туундулары, баалуу кагаздардын сертификаттары, жарандык жүгүртүүдөн алына элек дагы башка мүлк жүйө болушу мүмкүн.

3. Күрөөнүн жүйөсү: күрөө берүүчүгө таандык мүлк укуктары, анын ичинде мүлк укугун пайдалануунун роялти, акча алуу укугу, пайдалануу укугу, ижарачынын укугу, менчик укугунда күрөө берүүчүгө таандык болбогон буюмдардан пайда табуу укуктары, интеллектуалдык менчик укуктары, жазма формасындагы баалуу кагаздар укуктары, карыз талаптары, келишим милдеттенмелеринен келип чыгуучу дагы башка укуктар (талаптар). Белгилүү мөөнөттөгү иш-аракетиндеги укук анын иш-аракети бүткөн мөөнөткө чейин гана күрөөгө жүйөсү боло алат.

4. Күрөөнүн жүйөсү катары буюмдар же кийин пайда болуучу укуктар да, анын ичинде күрөө берүүчү чыгара турган продукциянын кийинки корлору же эч кандай чектөө коюлбаган дебитордук карыз да чыга алат.

5. Кыймылсыз мүлк жөнүндөгү эрежелер жер участкасын пайдалануу укуктарынын, ушундай мүлктүн ижарасы жөнүндө келишим боюнча ижарачынын укуктарынын күрөөсүнө карата колдонулат (ижара укугу), анткени мыйзам тарабынан башкасы каралган эмес жана бул мамилелердин маңызына да карама-каршы келбейт.

6. Эгерде күрөө жөнүндөгү келишимде башкасы каралбаса, күрөөнүн жүйөсү болуп саналган башкы буюм бардык шаймандары менен бир бүтүн нерсе катары күрөөгө коюлган деп эсептелет. Анын арналуу багытын өзгөртмөйүнчө натуралай бөлүштүрүүгө мүмкүн болбогон мүлктүн бир бөлүгү (бөлүнбөс буюм) күрөөгө өз бетинче жүйө боло албайт.

7. Бир үй-бүлө мүчөлөрүнүн жер үлүштөрүнөн куралган айыл чарба багытындагы жер участкасы ушул Мыйзамдын 49-статьясында белгиленген тартипте күрөөгө берилет.

8. Жеке мүнөздөгү, анын ичинде эмгек акыны, пенсияны алуу укугу, жеке кызмат көрсөтүүлөрдөн пайдалануу укугу күрөөнүн жүйөсү боло албайт.

Менчик ээси мамлекет болуп эсептелген пайдалуу кендерди, дагы башка жаратылыш ресурстарын иштетүү жана пайдалануу укугунун күрөөсү, Кыргыз Республикасынын [Конституциясына](#), Кыргыз Республикасынын Жарандык [кодексине](#), Кыргыз Республикасынын Жер [кодексине](#), "Жер казынасы жөнүндө" Кыргыз Республикасынын [Мыйзамына](#) ылайык буга ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдардын макулдугу менен жүзөгө ашырылат.

5-статья. Өздөштүрүлгөн жер участкалары

1. Имараттын, курулманын же турак жайдын күрөөсү ушул имарат, курулма же турак жай жайгашкан жер участкасына, ошондой эле багытына ылайык күрөөгө коюлган объектти пайдаланууга зарыл жер участкасынын тиешелүү бөлүгүнө жайылтылат, бирок күрөө жөнүндөгү келишимге ылайык күрөө укугу имараттан, курулмадан же турак үйдөн бөлүнгүс бүт жер участкасына жайылтылышы мүмкүн.

2. Ушул келишим боюнча күрөөнүн жүйөсү болуп саналбаган имарат, курулма же турак үй жайгашкан жер участкасы күрөөгө коюлганда ушул имарат, курулма же турак үй турган жер участкасынын бир бөлүгү багытына ылайык объектти пайдаланууга зарыл жер участкасынын ошол бөлүгү күрөөнүн жүйөсү болуп эсептелбеген өзалдынча жер участкасы катары бөлүнүшү керек.

6-статья. Күрөө мамилелеринин субъекттери

1. Кыргыз Республикасынын жарандары жана юридикалык жактары, чет өлкөлүк жарандар жана юридикалык жактар (анын ичинде чет өлкөлүк банктар жана банктык эмес финансы-кредиттик уюмдар), Кыргыз Республикасы, ошондой эле күрөө предметине менчик укугуна ээ мамлекеттер күрөө мамилелеринин катышуучулары болуп саналат.

2. Коммерциялык банктар жана банктык эмес финансы-кредиттик уюмдар Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык жана Кыргыз Республикасынын Улуттук банкы тарабынан коюлган талаптарды эсепке алуу менен күрөөгө байланышкан операцияларды жүзөгө ашырышат.

3. Айыл чарба багытындагы жерлердин күрөөсү жөнүндө келишим боюнча күрөө кармоочулар Кыргыз Республикасынын Улуттук банкынын лицензиясын же күбөлүгүн алган банктар жана банктык эмес финансы-кредиттик уюмдар болуп саналат.

4. Айыл чарба багытындагы жерлердин күрөөсү жөнүндө келишим боюнча күрөө берүүчүлөр күрөө жүйөсүнүн менчик укугуна эгедер жарандар болуп саналат.

(КР [2015-жылдын 28-июлундагы № 198](#), [2019-жылдын 18-июлундагы № 89](#) Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык)

7-статья. Мүлктү жана укуктарды күрөөгө берүү укугу

1. Күрөөгө менчик укугунда же ушул Мыйзамда белгиленген алып коюлар үчүн жана башка буюм укугунда күрөө берүүчүгө таандык кандай гана мүлк (буюмдар) болбосун же укуктар берилиши мүмкүн.

2. Укуктарды күрөөгө бергенде күрөөгө коюлуучу укук таандык болгон жак гана күрөө берүүчү боло алат.

Эгерде мыйзамда же келишимде башкасы каралбаса, пайдалануу укугуна эгедер жак күрөөгө өзүнүн пайдалануу укугун, анын ичинде, ижарага берүүчүнүн макулдугу менен гана күрөө жүйөсү боло алчу ижара укугун да күрөөгө берүүгө укуктуу.

3. Күрөө берүүчүгө чарба жүргүзүү же оперативдүү башкаруу укугунда таандык болгон мүлк, анын ээсинин макулдугу менен күрөөгө жүйө боло алат.

4. Жарандык жүгүртүүдөн алынып коюлган же чек коюлган мүлктү же менчиктештирүүгө тыюу салынган мүлктү, болбосо мыйзам тартибинде милдеттүү түрдө менчиктештирүү каралган мүлктү, ошондой эле мыйзамга ылайык өндүрүп алууга айлантилышы мүмкүн болбогон мүлктү күрөөгө коюуга жол берилбейт.

5. Эгерде күрөөнүн жүйөсү кыймылсыз мүлк болуп, аны ажыратууга башка адамдын же органдын макулдугу же уруксаты талап кылынса, анда ушундай эле макулдук же уруксат ошол мүлктүн күрөөсү үчүн да зарыл.

6. Жалпы орток менчикте турган мүлк (ар бир менчик ээсинин жалпы менчиктеги үлүшү аныкталбастан) анын бардык менчик ээлеринин же алардын мүлкүн башкаруу үчүн менчик ээлери тарабынан тандап алынган жетектөөчү органдын жазуу жүзүндөгү макулдугу менен күрөөгө берилиши мүмкүн. Мүлктү күрөөгө койгондон кийин кошумча менчик ээлери чыкса, алардан макулдук талап кылынбайт.

7. Жалпы үлүштүк менчикке катышуучу, башка менчик ээлеринин макулдугусуз эле жалпы менчиктеги өз үлүшүн күрөөгө койгонго укугу бар, эгерде ар бир менчик ээсинин үлүшү жалпы менчик укугунда аныкталса. Күрөө кармоочунун талабы боюнча өндүрүп алуу ушул үлүшкө айланылганда, аны сатуу учурунда жалпы менчик укугундагы үлүштү сатуунун арыкчылыктуу укугу жөнүндөгү, өндүрүп алууну жалпы мүлктөгү үлүшкө айландыруу жөнүндөгү Кыргыз Республикасынын Жарандык [кодексинин](#) эрежелери колдонулат.

8. Кооперативдин же жалпы менчиги бар башка ишканалардын мүчөлөрү ишканага болгон өз укуктарын өз бетинче же жамааттык түрдө Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында белгиленген тартипте күрөөгө кое алат.

Ошол ишкананын бардык катышуучуларынын макулдугу боюнча ишкананын бардык менчигиндеги же анын кайсы бир бөлүгүндөгү күрөө жөнүндө чечим кабыл алынышы мүмкүн.

9. Көп квартиралуу үйдүн менчик ээси өз квартирасын күрөөгө коюу тууралуу чечимди өз бетинче кабыл алат.

8-статья. Милдеттенмени мөөнөтүнөн мурда аткаруу укугу

1. Күрөө берүүчү тарабынан күрөө кармоочунун ушул Мыйзамдын 31-статьясынын 4-пунктчасына ылайык күрөөгө коюлган мүлктү алмаштыруу боюнча талабын аткаруудан баш тарткан учурда күрөө кармоочу камсыз кылынган милдеттенмени мөөнөтүнөн мурда аткарууну талап кылып, өндүрүп алууну күрөөгө коюлган мүлккө айландыра алат.

2. Эгерде күрөө жөнүндө келишимде башкасы каралбаса, күрөө берүүчү кайсы учурда болсо да күрөөлүк менен камсыз кылынган милдеттенмени аткаруу жолу менен күрөөгө коюлган мүлктү мөөнөтүнөн мурда алууну талап кылууга укугу бар.

3. Эгерде милдеттенме акчалай карыз болсо, ал эми күрөө берүүчү жеке жак болсо, күрөө берүүчү күрөөлүк менен камсыз кылынган карыздан кутулуу жолу менен күрөө тууралуу келишимде белгиленген мөөнөттөн мурда күрөөлүк коюуну токтото алат, эгерде келишимде башкасы каралбаса.

9-статья. Күрөө менен камсыз кылынган милдеттенмелер жана талаптар

1. Күрөө кредит келишими, зайым келишими же акчалай же акча менен туюнтулган милдеттенмелер, анын ичинде сатып алуу-сатуу, ижара, подряд, зыян келтирүү дагы башка келишимдерге негизделген милдеттенмени камсыз кылуу

максатында милдеттенмелерди аткаруунун мөөнөтү узартылышы мүмкүн, эгерде мыйзамда башкасы каралбаса.

Эгерде күрөө жөнүндөгү келишимде башкасы каралбаса, өндүрүп алуу ошол күрөөгө айландыруу учурунда милдеттенме наркын, анын ичинде карыздын негизги суммасынын төлөнө элек бөлүгүн, пайыздарды, айып төлөмдөрдү, күрөөгө коюлган мүлктүн наркын сактоо үчүн күтүүгө зарыл жумшалган негиздүү чыгымдарды, милдеттенмени аткаруу мөөнөтү узартылышынан улам чыккан чыгашанын ордун толтуруунун, ошондой эле күрөөнү мажбурлоо жолу менен алуу боюнча чыгымдарды күрөө кармоочуга камсыз кылып берет.

2. Күрөө бир же бир нече милдеттенмени камсыз кыла алат. Көптөгөн милдеттенмелер жана күрөө менен камсыз кылынган кийинки милдеттенмелер күрөөгө киргизилген милдеттенмелерди сыпаттап жазуу менен аныкталышы мүмкүн.

3. Бир милдеттенмени аткарган учурда, күрөө башка да кийинки милдеттенмелерди камсыз кыла алат, эгерде келишим ошол эле тараптарга тиешелүү болсо жана бул күрөө жөнүндөгү келишимде каралса.

4. Күрөө менен күрөө кармоочунун кредит келишими же күрөө менен камсыз кылынуучу башка милдеттенмеси боюнча күрөө жөнүндөгү келишимде каралган карызынын негизги суммасы толук же жарым-жартылай камсыз кылынат.

Кредит келишимин аткарууну же пайыздарын төлөп берүү шарты менен алынган зайымдын келишимин камсыз кылууга белгиленген күрөө кредити (зайымдык каражаттар) пайдаланылгандыгы үчүн ага тиешелүү пайыздарды кредиторго (карыз берүүчүгө) төлөп берүүнү да камсыз кылат.

5. Эгерде келишимде башкасы каралбаса, күрөө кредитордун өзүнө тиешелүү суммаларды төлөп берүүнү да камсыз кылат:

1) күрөөнүн жүйөсүн күтүүгө жана/же сактоого байланышкан чыгымдардын (салыктардын, жыйымдардын, коммуналдык төлөмдөрдүн ж.б.) ордун толтурууну;

2) негизги милдеттенмеде же мыйзамда каралган башка жактын акчалай каражаттарын үзгүлтүксүз пайдалангандыгы үчүн пайыздарды төлөп берүү түрүндө;

3) негизги милдеттенмени аткарбоонун, аткаруу мөөнөтүн создуктуруунун же дагы башкача талаптагыдай аткарбоонун кесепетинен чыккан чыгашалардын жана/же айып төлөмдүн (жазапулдун, туумдун) ордун толтуруп берүүнү;

4) өндүрүп алууну күрөөнүн жүйөсүнө айландыруудан улам чыккан сот чыгымдарын, дагы башка чыгашалардын ордун толтурууну;

5) күрөөнүн жүйөсүн сатып өткөрүү боюнча чыгымдардын ордун толтуруп берүүнү.

(КР [2021-жылдын 24-мартындагы № 42](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

10-статья. Күрөө жөнүндөгү келишимдин формасы жана мазмуну

1. Күрөө жөнүндөгү келишим тараптар кол койгон документти түзүү жолу менен жазуу жүзүндө түзүлүшү керек.

2. (Абзац КР 2023-жылдын 16-февралындагы № 30 [Мыйзамына](#) ылайык күчүн жоготту)

Кыймылсыз мүлк укуктарынын күрөө жөнүндөгү келишими Кыргыз Республикасынын кыймылсыз мүлк укуктарын мамлекеттик каттоо тууралуу мыйзамдарында каралган тартипте мамлекеттик каттоодон өткөн учурдан тартып түзүлдү жана күчүнө кирди деп эсептелет.

3. Ушул статьянын 1 жана 2-пункттарында белгиленген күрөө келишиминин формасы жөнүндө эрежелердин сакталбаганы күрөө жөнүндө келишим жараксыз деп табылышына алып келет. Мындай келишимдин бар-жогу эсепке алынбайт.

4. Күрөө жөнүндөгү келишимде төмөндөгүлөр камтылышы керек:

1) тараптардын аты-жөнү (фамилиясы, аты, атасынын аты) жана турган жери;

2) күрөө менен камсыздалган милдеттенменин баяндамасы, ал милдеттенменин максималдуу суммасы менен чагылдырылышы мүмкүн;

3) аны идентификациялоо үчүн күрөө предметинин жетиштүү жалпы баяндамасы;

3¹) келишимдин колдонулушунун мөөнөтү. Эгерде келишимде анын колдонулушунун мөөнөтү көрсөтүлбөсө, келишим анда аныкталган тараптардын милдеттенмелеринин аткарылышы аяктаган учурга чейин колдонууда болот деп таанылат;

4) күрөөнүн жүйөсү болуп саналган мүлк укугу күрөө кармоочуга таандык болуусу менен укук берүүчү реквизиттери, каттоодон өткөрүлүүгө тийиш кыймылсыз мүлктүн же мүлктүн документинин көрсөтүлүшү;

5) өндүрүп алуу учуруна карата күрөөгө коюлган мүлктүн баасы, ал күрөө кармоочу менен күрөө берүүчүнүн ортосундагы макулдашууда аныкталат, ал эми кыймылсыз мүлккө карата - мыйзамдардын талаптарына ылайык тиешелүү сертификаты бар көз карандысыз баалоочу адистерди тартуу менен күрөө кармоочунун жана күрөө берүүчүнүн ортосундагы кошумча макулдашууда аныкталат.

Тараптар күрөө жөнүндөгү келишимде бардык же кайсы бир талаш-тартышты бейтарап соттун кароосуна өткөрүп берүү тууралуу "арбитраждык эскертмени" карай алышат жана мындай талаш-тартыш күрөөгө тиешелүү укук мамилелерине байланыштуу алардын ортосунда келип чыгышы мүмкүн. Бейтарап макулдашуу өзүнчө макулдашуу менен да жол-жоболоштурулушу мүмкүн. Бейтарап макулдашууну түзүүнүн шарттары жана тартиби тиешелүү мыйзамда каралат.

Тараптар күрөө жөнүндөгү келишимде мыйзамдарга карама-каршы келбеген башка да шарттарды карай алышат.

5. Эгерде күрөө кармоочунун укугу күрөөлүк менен ырасталса, анда ал күрөө жөнүндөгү келишимде көрсөтүлүүгө тийиш.

6. (КР [2009-жылдын 30-мартындагы № 97 Мыйзамына](#) ылайык күчүн жоготту)

7. (КР 2022-жылдын 2-августундагы № 76 [Мыйзамына](#) ылайык күчүн жоготту)

8. Күрөө боюнча милдеттенме кайсы бир келишимге негизделген учурларда ошол келишимдин тараптары жана аны түзгөн дата көрсөтүлүүгө тийиш.

9. Эгерде күрөө менен камсыз кылынган милдеттенменин суммасы кийин аныкталууга тийиш болсо, күрөө жөнүндөгү келишимде аны аныктоонун тартиби жана башка зарыл шарттары көрсөтүлүшү керек.

10. Эгерде күрөөнүн жүйөсү күрөө берүүчүгө таандык ижара укугу болсо, күрөө жөнүндөгү келишимде ижарага алынган мүлк жана аны ижарага алуунун мөөнөтү көрсөтүлүшү керек.

([КР 2007-жылдын 6-августундагы № 133](#), [2009-жылдын 30-мартындагы № 97](#), [2016-жылдын 15-июлундагы № 117](#), [2017-жылдын 2-августундагы № 171](#), [2023-жылдын 16-февралындагы № 30](#) Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык)

11-статья. Күрөөгө коюлган мүлктүн кийинки күрөөсү (кайрадан күрөөгө коюу)

1. Күрөө жөнүндө келишим боюнча бир милдеттенмени (мурдагы күрөө) аткарууну камсыз кылуу үчүн күрөөгө коюлган мүлк башка милдеттенмени (кийинки күрөө) аткарууну камсыз кылуу үчүн күрөөгө берилиши мүмкүн.

Күрөө кармоочулардын кезектүүлүгү Кыймылдуу мүлккө талап укуктарынын бирдиктүү мамлекеттик реестриндеги жана Кыймылсыз мүлккө болгон укуктардын бирдиктүү мамлекеттик реестриндеги маалыматтардын негизинде мамлекеттик каттоо жөнүндө мыйзамдарга ылайык аныкталуучу күрөө пайда болгон учурдан тартып же каттоосу жок болсо, күрөө жөнүндө келишим түзүлгөн дата менен белгиленет.

2. Күрөө жөнүндө келишимге кыймылдуу мүлктүн кийинки күрөөсүнө тыюу салуучу же чектөөчү жоболорду киргизүүгө жол берилбейт.

3. Эгерде артыкчылык укугуна ээ болгон андан мурдагы күрөө кармоочу кийинки күрөө кармоочу менен жазуу жүзүндө башкача макулдашпаган болсо, кийинки күрөө кармоочунун талаптары күрөөнүн жүйөсүнүн наркынан мурдагы күрөө кармоочунун талаптары канааттандырылгандан кийин канааттандырылат.

4. Күрөө кармоочу ар бир кийинки күрөө кармоочуга бул мүлктүн болгон бардык күрөөлөрү жөнүндө, ошондой эле күрөөлөр менен камсыз кылынган милдеттенмелердин мүнөзү жана өлчөмү жөнүндө маалыматтарды жазуу жүзүндө билдирүүгө милдеттүү жана ушул милдеттенмелерди аткарбоонун кесепетинен күрөө кармоочуларга келтирилген чыгымдардын ордун толтуруп берүүгө милдеттүү. Катталган күрөө билдирмеси болсо, кыймылдуу мүлктүн болгон бардык күрөөлөрү жөнүндө маалыматтарды кийинки күрөө кармоочулар Кыймылдуу мүлккө талап укуктарынын бирдиктүү мамлекеттик реестринен Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинети белгилеген тартипте алышат.

5. Биринчи катталган күрөө күрөөгө коюлган мүлктөн канааттануу укугун камсыз кылууда кийин катталган ар кандай күрөөгө карата биринчи кезектеги деп эсептелет. Ар бир кийинки күрөө каттоонун датасына жана мезгилине ылайык кезектүүлүк тартибинде катталат, тиешелүү түрдө, мурдагы катталган күрөөгө карата кийинки кезектеги күрөө деп эсептелет.

Эгерде ушул Мыйзамдын III бөлүмүнө ылайык жүзөгө ашырылуучу күрөөгө коюлган мүлктү мажбурлап сатуудан түшкөн сумма кийинки кезекте турган күрөө кармоочулардын талаптарын төлөп берүү үчүн жетишсиз болсо, эгерде күрөө жөнүндө келишимде башкача каралбаса алардын талаптары, бул талаптардын мыйзамдуулугуна карабастан, камсыз кылынбаган талап катары токтотулат.

6. Карамагында күрөөгө коюлган мүлк турган кийинки күрөө кармоочу ушул Мыйзамдын 6-главасына ылайык аны мажбурлап өндүрүп алуу жолу менен сата алат, ал эми эгерде ал биринчи кезектеги күрөө кармоочу болбосо, анда ушул Мыйзамдын [58-статьясынын](#) 1-пунктунун 4-пунктчасына жана 2-пунктуна ылайык:

1) ал күрөөнүн мурдагы келишими боюнча аны сатуу ниети бар экендиги жөнүндө кандай болбосун күрөө кармоочуга билдирүүгө милдеттүү;

2) кандай гана болбосун мурдагы күрөө кармоочунун суроо-талабы боюнча ал мурдагы күрөө кармоочунун карамагына күрөөгө коюлган мүлктү өткөрүп берүүгө тийиш;

3) эгерде күрөөгө коюлган мүлк сатылып кетсе, анын сатылышына жоопкерчиликтүү күрөө кармоочу баарынан мурда биринчи кезектеги күрөө кармоочунун (күрөө кармоочулардын) талаптарын аткарууга тийиш жана андан кийин гана өз талаптарын канааттандыруу үчүн кирешелерди пайдаланууга укуктуу.

Эгерде бул талаптар аткарылбаса, мүлктү сатып жаткан кийинки күрөө кармоочу кандай болбосун мурдагы күрөө кармоочулардын алдында жоопкерчилик тартат, мындай мүлк күрөөгө коюлган мүлктү кандай болбосун сатып алуучуга карата талаптары күчүн жоготпогон мурдагы күрөө кармоочулардын катталган күрөөлөрүнөн эркин боло албайт.

7. Ушул Мыйзамга ылайык артыкчылыктуу канааттандыруу укугунун кезектүүлүгү күрөө кармоочулардын жазуу жүзүндөгү макулдугу боюнча өзгөртүлүшү мүмкүн.

8. Күрөөнүн жүйөсүнө күрөө берүүчүнүн мамлекеттик бюджет алдындагы карыздары боюнча өндүрүп алуу мүмкүн эмес. Жоготуулардын ордун толтуруу жөнүндө салык органдарынын талабы же соттун чечими кезектүүлүк тартибинде гана жайгаштырылат.

9. Ипотека күрөөлүгүн берүүдө мындай мүлктүн кийинки күрөөсүнүн бар-жогу эсепке алынбайт.

(КР [2016-жылдын 15-июлундагы № 117](#), [2016-жылдын 2-августундагы № 163](#), [2021-жылдын 24-мартындагы № 42](#), [2022-жылдын 2-августундагы № 76](#) Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык)

12-статья. Күрөөгө коюлган мүлктү күтүү жана ремонттоо

Эгерде күрөө жөнүндөгү келишимде башкасы каралбаса, күрөө берүүчү күрөөгө коюлган мүлктү оң абалда кармоого жана күрөө аяктаганга чейин бул мүлктүн күтүлүшүнө жана ремонтуна (учурдагы жана капиталдык ремонтуна) жумшалуучу чыгымдарды көтөрүүгө милдеттүү.

Күрөө кармоочу күрөө жөнүндөгү келишим боюнча күрөөгө коюлган мүлктүн турушун, абалын жана шарттарын текшерүүнү жүзөгө ашырууга укуктуу.

13-статья. Камсыздандыруу

Эгерде Кыргыз Республикасынын милдеттүү камсыздандыруу жаатындагы мыйзамдары же күрөө жөнүндө келишим күрөө берүүчүгө күрөөгө коюлган мүлктү камсыздандыруу милдетин жүктөсө, күрөө ошол камсыздандыруу полиси боюнча күрөө берүүчүнүн кандай болбосун укуктарына жайылтылат жана күрөө кармоочу түздөн-түз камсыздандыруучудан жана күрөө берүүчүнүн макулдугусуз камсыздандырып ордун толтуруунун кандай болбосун кийинки суммасынан өзүнүн

камсыз кылынган талабын канааттандырууда артыкчылыктуу укукка ээ. Көрсөтүлгөн учурларда күрөө берүүчү күрөө кармоочуга камсыздандыруу полисин берүүгө милдеттүү.

Эгерде Кыргыз Республикасынын милдеттүү камсыздандыруу жаатындагы мыйзамдарында же күрөө жөнүндө келишимде башкача каралбаса, күрөө берүүчү күрөөгө коюлган мүлктү талаптын өлчөмүнөн төмөн эмес суммага камсыздандырууга милдеттүү.

Эгерде мүлк анын күнөөсү боюнча жоголуп кетсе же бүлүнтүлсө, күрөө кармоочу өзүнүн талабын камсыздандыруу боюнча ордун толтуруу суммасынан канагаттандыруу укугун жоготот.

(КР [2025-жылдын 24-апрелиндеги № 79](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

14-статья. Күрөөнү башкаруучу

1. Күрөө кармоочу күрөөгө коюлган мүлк үчүн бардык күрөө кармоочулардын укуктарын жүзөгө ашыруу үчүн өз өкүлүн күрөөнүн башкаруучусу катары дайындай алат. Күрөөнүн башкаруучусу катары жеке жана юридикалык жактардын кайсынысы болсо да дайындалат.

2. Күрөө кармоочу тарабынан күрөөнү башкаруучуну дайындоо Кыргыз Республикасынын Жарандык [кодексине](#) ылайык, аны менен өзүнчө келишимди түзүү аркылуу (ошонун ичинде тапшыруу келишими ж.б.) жана күрөө жөнүндөгү келишимге күрөөнү башкаруучуну дайындоо тууралу кошумча шарттарды киргизүү менен жүзөгө ашырылат.

Эгерде күрөөнүн жүйөсү кыймылсыз мүлк болуп саналса, күрөөнү башкаруучуну дайындоо же болбосо анын ыйгарым укуктарын токтотуу жөнүндө маалымат күрөө кармоочуга жиберилүүгө тийиш жана катталган күрөө кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо боюнча ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдын жергиликтүү органына берилген учурда, эгерде күрөөнүн жүйөсү кыймылдуу мүлк болсо, анда маалымат ушул Мыйзамдын 21-статьясына ылайык күрөө билдирмесинде чагылдырылууга тийиш.

(КР [2016-жылдын 15-июлундагы № 117](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

15-статья. Күрөөнүн жүйөсүнө карата үчүнчү бир жактардын укуктары

1. Эгерде бул укук күрөө жөнүндөгү келишимде же күрөө тууралу келишим менен бир учурда түзүлгөн күрөө кармоочунун талаптарын соттон тышкары тартипте канагаттандыруу жөнүндөгү макулдашууда түздөн-түз, болбосо күрөө берүүчү менен күрөө кармоочунун ортосунда түзүлгөн кийинки келишимдерде эскертилсе, күрөө берүүчү күрөөгө коюлган мүлккө күрөө кармоочунун жазуу жүзүндөгү макулдугу менен гана сатуу, белекке берүү (айыл чарба багытындагы жер участкаларынан башкасын), алмаштыруу аны чарбалык шериктиктин же коомдун мүлкүнө салуу, болбосо кооперативдин мүлкүнө пайлык салым катары киргизүү же дагы башка жолдор менен тескей алат.

Күрөө берүүчү күрөөгө коюлган мүлктү керез кылууга укуктуу. Күрөө жөнүндөгү келишимдин же күрөө берүүчүнүн бул укугуна чектөө коюучу келишимде каралган дагы башка шарттар жараксыз болот.

Күрөө берүүчүдөн күрөөгө коюлган мүлктү алгандын кимиси болсо да жана ушундай бүтүмдөн пайда алгандардын кайсынысы болсо да күрөөгө коюлган мүлк укугун, ушул статьянын 2-пунктунда каралгандан тышкары учурларда күрөөдөн эркин бөлүп кете албайт.

Күрөө жөнүндөгү келишим боюнча күрөөгө коюлган мүлктү алган жак аны ажыратуунун натыйжасында же укук мураскору тартибинде, анын ичинде юридикалык жакты кайра уюштуруунун натыйжасында же мурастоо тартибинде күрөө берүүчүнүн ордун ээлейт да, ошол күрөө берүүчүнүн күрөө жөнүндөгү келишим боюнча бардык милдеттенмелерин, ошонун ичинде, эгерде келишимде башкасы каралбаса, алгачкы күрөө берүүчү тарабынан талаптагыдай аткарылбаган милдеттенмелерин да аткаруу милдетин өз мойнуна алат.

Эгерде күрөө келишими боюнча күрөөгө коюлган мүлк бир нече адамга өтүп кетсе, адепки күрөө берүүчүнүн ар бир укук мураскору ошол күрөө мамилелеринен келип чыккан камсыз кылынган күрөөнүн аткарылбай калышы боюнча кесепеттерин өзүнө өткөн күрөөгө коюлган мүлккө өлчөмдөш көлөмдө ордун толтуруп берүү жоопкерчилигин мойнуна алат.

Эгерде күрөөнүн жүйөсү бөлүнгүс болсо же башка негиздер боюнча күрөө берүүчүнүн укук мураскорлорунун жалпы менчигине келип түшсө, укук мураскорлору тең жоопкерчиликтүү карызкорлорго айланат.

Мүлктүн күрөөсү бул мүлк башка адамдарга өткөндө ушундай өтүүгө ылайык белгиленген кайсы бир эрежелер бузулган-бузулбаганына карабастан күчүн сактап калат.

2. Жак (жактар) төмөндөгүдөй учурларда мүлктү күрөөдөн эркин ала алышат:

- эгерде күрөө жөнүндөгү келишимде же жазуу жүзүндө ага киргизилген толуктоодо мүлктү күрөөдөн эркин ээлик кылууга түздөн-түз уруксат берилсе, болбосо үчүнчү бир жактын пайдасына мүмкүнчүлүк ачылса;

- эгерде күрөөгө коюлган мүлк жүгүртүүдөгү товарлардан турса;

- эгерде күрөө берүүчүнүн иши чекене соода болуп саналса, мындай мүлктү демейки чекене бүтүмдүн натыйжасында сатып алып жаткан үчүнчү жак аны күрөөдөн тышкары сатып алат, мындай учурда күрөө кармоочу ошол товарга болгон күрөөлүк укуктарын жүзөгө ашырууга укуктуу экени жөнүндө торуктар жүргүзүлгөнгө чейин сатып алуучу жазуу жүзүндө билдирилген учурлар эске алынбаганда.

3. Күрөө жөнүндөгү келишим боюнча күрөөгө коюлган мүлктү ажыратууда, ушул статьянын 1-пунктунун жоболору бузулса, күрөө кармоочу өз ыктыяры боюнча төмөндөгүлөрдү талап кылууга укуктуу:

- күрөөгө коюлган мүлктү ажыратуу жөнүндөгү бүтүмдү жараксыз деп таап, Кыргыз Республикасынын Жарандык [кодексинде](#) каралган чараларды колдонууга;

- күрөө менен камсыз кылынган милдеттенмени мөөнөтүнөн мурда аткарып, ал кимге таандык экендигине карабастан, өндүрүп алуу күрөөгө коюлган мүлккө айландырууга.

4. Эгерде күрөө жөнүндөгү келишим боюнча күрөөгө коюлган мүлктү алуучу, аны алуу учурунда ушул статьянын 1-пунктунун эрежелери бузулуу менен ажыратылып жаткандыгын билсе, же билүүгө тийиш болсо, мындай сатып алуучу күрөө менен камсыз кылынган милдеттенмени аткарбагандыгы үчүн ошол милдеттенмеси

боюнча аталган мүлктүн наркынын өлчөмүндө карызкор менен бирдей жоопкерчилик тартат.

Эгерде күрөөгө коюлган мүлк күрөө менен камсыз кылынган милдеттенме боюнча карызкор болуп саналбаган күрөө берүүчү тарабынан ушул статьянын 1-пунктунун эрежелерин бузуу менен ажыратылса, мүлктү алуучу да, мурдагы күрөө берүүчү катары да карызкор менен кошо жоопкерчилик тартат.

16-статья. Күрөөгө коюлган мүлктү башка жактардын укуктары менен оорлотуу

1. Эгерде мыйзамда же күрөө жөнүндөгү келишимде башкасы каралбаса, күрөө берүүчү күрөө кармоочунун макулдугусуз аны кабардар кылуу менен күрөөгө коюлган мүлктү ижарага өткөрүүгө, аны убактылуу бекер пайдаланууга берүүгө жана башка жактар менен макулдашуу боюнча кийинки жакка, бул мүлктүн (сервитут) чектелүү пайдалануу укугун төмөндөгүдөй шарттар аткарылса, бере алат:

- мүлктү пайдаланууга берүүнүн мөөнөтү күрөө менен камсыз кылынган милдеттенмеде көрсөтүлгөн мөөнөттөн ашык болбосо;

- мүлктүн тийиштүү багыты үчүн пайдаланууга берилип жатса.

2. Күрөө кармоочу тарабынан күрөөгө коюлган мүлккө болгон өндүрүп алуу мыйзамда же күрөө жөнүндөгү келишимде каралган негиздер боюнча күрөөгө коюлган мүлккө айландырылган учурда, ижаранын бардык укуктары, күрөө тууралу келишим түзүлгөндөн кийин күрөө кармоочунун макулдугусуз күрөө берүүчү тарабынан үчүнчү бир жактарга берилген ушул мүлктү пайдалануунун дагы башка укуктары өндүрүп алууну ошол мүлккө айландыруу жөнүндөгү соттун чечими мыйзамдуу күчүнө кирген учурдан тартып токтотулат, эгерде ал күрөө кармоочунун талаптары сотко кайрылбастан күрөө тууралу келишимде же күрөө жөнүндөгү келишим менен бирге түзүлгөн күрөө кармоочунун талаптарын соттон тышкары тартипте канагаттандыруу тууралу келишимде, болбосо күрөө берүүчү менен күрөө кармоочунун кийинки макулдашууларында каралган күрөө кармоочунун талаптарын соттон тышкары тартипте канагаттандыруу жөнүндөгү шарттардын негизинде билдирме жиберилген 30 күн өткөндөн кийин канагаттандырылат.

3. Күрөөгө коюлган мүлк күрөө берүүчү тарабынан үчүнчү жактардын пайдалануусуна күрөө менен камсыз кылынган милдеттенменин мөөнөтүнөн ашпаган мөөнөткө берилиши мүмкүн же күрөө кармоочунун жазуу жүзүндөгү макулдугу менен гана ошол мүлктүн багытына ылайык келбеген максаттар үчүн да берилиши мүмкүн.

4. Эгерде күрөө жөнүндөгү келишимде башкасы каралбаса, күрөө берүүчү тарабынан күрөөгө коюлган мүлктү башка жакка берүү күрөө берүүчүнү, күрөө тууралу келишим боюнча милдеттерди аткаруудан бошотпойт.

(КР [2017-жылдын 2-августундагы № 171](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

17-статья. Мамлекет тарабынан күрөөгө коюлган мүлктү мажбурлап алып коюунун кесепеттери

1. Эгерде күрөө берүүчүнүн күрөөнүн жүйөсү болгон мүлккө карата менчик укугу мыйзамда белгиленген негиздерде жана тартипте токтотулса, мамлекеттин же

коомдун муктаждыктары үчүн алып коюунун (сатып алуунун), аны реквизиция же мамлекеттештирүү чарасынын натыйжасында күрөө берүүчүгө башка мүлк же Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык тиешелүү түрдө орду толтурулуучу чара колдонулат. Күрөө ордуна берилген мүлккө да жайылтылат, болбосо күрөө кармоочу күрөө берүүчүгө тиешелүү болчу суммалардын эсебинен өз таламдарын артыкчылыктуу канагаттандыруу укугун алат.

2. Ушул статьянын 1-пунктунда каралган укуктар менен кызыкчылыктары толук корголушу мүмкүн болбогон күрөө кармоочу күрөө менен камсыз кылынган милдеттенменин мөөнөтүнөн мурда аткарылышын талап кылууга жана алып коюлгандын ордуна күрөө берүүчүлөргө берген мүлктү өндүрүп алууга айландырууну талап кылууга укуктуу.

3. Күрөөнүн жүйөсү болуп саналган мүлк күрөө берүүчүдөн мамлекет аркылуу кылмыш кылгандыгы же дагы башка укук бузгандыгы (конфискация) үчүн санкция түрүндө алып коюлган учурларда күрөө өзүнүн күчүн сактайт жана ушул Мыйзамдын 11-статьясынын 8-пунктунун эрежелери колдонулат. Бирок ушул эрежелердин колдонулушу менен кызыкчылыктары толук корголбой калышы мүмкүн болгон күрөө кармоочу күрөө менен камсыз кылынган милдеттенмени мөөнөтүнөн мурда аткарууну жана өндүрүп алууну конфискацияланган мүлккө айландырууну талап кылууга укуктуу.

(КР [2021-жылдын 24-мартындагы № 42](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

18-статья. Күрөөгө коюлган мүлктү виндикация жасоонун кесепеттери

Күрөөнүн жүйөсү болуп саналган мүлк күрөө берүүчүдөн Мыйзам менен белгиленген негизде алынып коюлган учурларда, анын менчик ээси чынында башка жак (виндикация) болсо, бул мүлккө карата күрөө токтотулат. Күрөө кармоочу соттун тиешелүү чечими күчүнө киргенден кийин мыйзам менен камсыз кылынган милдеттенмени мөөнөтүнөн мурда аткарууну талап кылууга укуктуу.

19-статья. Укуктарды берүү жана күрөө жөнүндөгү келишим боюнча карызды которуу

1. Эгерде келишимде башкасы каралбаса, күрөө кармоочу күрөө жөнүндөгү келишим боюнча өз укуктарын башка жакка берүүгө укуктуу.

2. Күрөө жөнүндөгү келишим боюнча укуктары берилген жак, ушул келишим боюнча мурдагы күрөө кармоочунун ордун ээлейт. Күрөө жөнүндөгү келишим боюнча укуктарды берүү Кыргыз Республикасынын Жарандык [кодекси](#) менен белгиленген эрежелерге ылайык бүткөрүлөт.

3. Күрөө кармоочу тарабынан күрөө жөнүндөгү келишим боюнча укуктардын башка жакка берилиши, эгерде ошол эле жакка күрөө менен камсыз кылынган милдеттенме боюнча карызкорго талап коюу укугу берилген болсо, жарактуу деп табылат.

Эгерде башкасы далилденбесе, күрөө жөнүндөгү келишим боюнча укуктарды берүү күрөө менен камсыз кылынган милдеттенме боюнча укуктарды берүү дегенди билдирет.

4. Карызкор күрөө кармоочунун (кредитордун) макулдугу боюнча өз карызын башка жакка которууга укуктуу. Карызды которуу Кыргыз Республикасынын Жарандык [кодекси](#) менен белгиленген эрежелерге ылайык жүзөгө ашырылат.

2-глава **Күрөөнү каттоо**

20-статья. Кыймылсыз мүлк күрөөсүн каттоо

1. Кыймылсыз мүлк күрөөсүн жана күрөө жөнүндөгү, ипотека, ошондой эле мыйзам күчүнөн улам келип чыгуучу ипотека келишимден келип чыгуучу укуктарды мамлекеттик каттоо кыймылсыз мүлк укуктарын каттоо боюнча ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган тарабынан Кыргыз Республикасынын кыймылсыз мүлк укуктарын мамлекеттик каттоо жөнүндө мыйзамдары менен белгиленген тартипте кыймылсыз мүлк укуктарын бирдиктүү мамлекеттик каттоону жүргүзгөн орган тарабынан жүзөгө ашырылат.

2. Күрөө жөнүндө, ипотека, ошондой эле мыйзам күчүнөн улам келип чыгуучу ипотека келишимден келип чыгуучу укук кыймылсыз мүлк турган жердеги жергиликтүү каттоочу органда катталууга тийиш.

3. Кыймылсыз жана кыймылдуу мүлктү өзүнө камтыган мүлктүк комплекс катары ишкананын күрөөсү күрөөнүн жүйөсү жайгашкан жердеги кыймылсыз мүлк укуктарын каттоо боюнча ыйгарым укуктуу мамлекеттик органда катталышы керек, ошондой эле күрөө кармоочунун каалоосу боюнча Кыймылдуу мүлккө карата талап кылуу укуктарынын бирдиктүү мамлекеттик реестрине кошумча катталышы мүмкүн.

4. Эгерде кыймылсыз мүлктүн күрөөсү кыймылсыз мүлктүн бирдиктүү идентификациялык номерин көрсөтпөсө, анда күрөө төмөндөгүдөй шарттарда Кыймылсыз мүлк укуктарынын бирдиктүү мамлекеттик реестринде катталышы керек, күрөөгө коюлган мүлктү күрөө жөнүндө келишимде сыпаттап жазуу анын аныкталып көрсөтүлүшү үчүн жетиштүү болот.

5. Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык мүлктүк комплекс катары ишкана күрөөгө коюлган учурда, эгерде күрөөнүн жүйөсү болуп саналган ишкананын кыймылсыз мүлкү өзалдынча сыпатталып жазыла элек болсо, күрөө Кыймылсыз мүлк укуктарынын бирдиктүү мамлекеттик реестринде ошол ишкананын атынан катталуучу кыймылсыз мүлктүн кандайына карата болбосун катталышы керек.

6. Мыйзам күчүнөн улам келип чыгуучу ипотеканы кыймылсыз мүлккө карата укуктарды оордотуу катары мамлекеттик каттоо, эгерде келишимде башкача белгиленбесе, мындай кыймылсыз мүлккө карата карыз алуучунун менчик укуктарын мамлекеттик каттоо менен бир эле учурда жүргүзүлөт.

(КР [2009-жылдын 30-мартындагы № 98](#), [2016-жылдын 15-июлундагы № 117](#) Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык)

21-статья. Кыймылдуу мүлккө карата милдеттенмелерди аткаруу боюнча (келишим боюнча) талап кылуу укуктарын каттоо

1. Кыймылдуу мүлккө карата милдеттенмелерди аткаруу боюнча (келишим боюнча) талап укуктарын каттоо электрондук формада жүзөгө ашырылат, ал аркылуу кыймылдуу мүлккө карата милдеттенмелерди аткаруу боюнча (келишим боюнча) талап укугу Кыймылдуу мүлккө талап укуктарынын бирдиктүү мамлекеттик реестринде катталат.

Кыймылдуу мүлккө талап укуктарынын бирдиктүү мамлекеттик реестринде каттоо кыймылдуу мүлккө карата милдеттенмелерди аткаруу боюнча (келишим боюнча) талап укугу жөнүндө жобону камтыган жараксыз келишимге мыйзамдуу күч бербейт.

Кыймылдуу мүлккө талап укуктарынын бирдиктүү мамлекеттик реестриндеги кыймылдуу мүлккө карата милдеттенмелерди аткаруу боюнча (келишим боюнча) талап кылуунун катталбаган укугу милдеттенмелерди аткарууну талап кылуу укугун караган жарандык мыйзамдарга ылайык түзүлгөн бүтүмдөрдүн жараксыздыгына алып келбейт.

Кыймылдуу мүлккө карата милдеттенмелерди аткаруу боюнча (келишим боюнча) талап укугун каттоо, кыймылдуу мүлккө карата милдеттенмелерди аткаруу боюнча (келишим боюнча) талап кылуунун мурда катталган укугу жок башка кредиторлордун алдында өзүнүн талаптарын канааттандырган артыкчылыктуу укукту күрөө кармоочуга берүү максатында жүзөгө ашырылат.

Кыймылдуу мүлккө карата милдеттенмелерди аткаруу боюнча (келишим боюнча) талап кылуунун катталган же катталбаган укугу менен күрөөнүн бир эле жүйөсүнө бир нече күрөө кармоочулар бар болгон учурда, кезектүүлүктөгү артыкчылык кыймылдуу мүлккө карата милдеттенмелерди аткаруу боюнча (келишим боюнча) талап кылуунун каттоодон өткөн укугуна берилет. Кыймылдуу мүлккө карата милдеттенмелерди аткаруу боюнча (келишим боюнча) талап кылуунун каттоодон өткөн укугунун артыкчылыгы күрөө катталган датасы жана убактысы боюнча аныкталат.

2. Күрөөнүн катталган жүйөсүн өндүрүп алуу жүргүзүлгөн учурда, кезектүүлүк тартибин бузган күрөө кармоочу жарандык мыйзамдарга ылайык кезектүүлүк жагынан артыкчылыкка ээ болгон күрөө кармоочуга чыгымдардын ордун толтуруп берет.

3. Кыймылдуу мүлккө талап укуктарынын бирдиктүү мамлекеттик реестринде кыймылдуу мүлккө карата милдеттенмелерди аткаруу боюнча (келишим боюнча) талап укугун каттоо күрөө кармоочу же Кыймылдуу мүлккө талап укуктарын каттоо чөйрөсүндөгү ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган тарабынан жүзөгө ашырылат.

4. Күрөө кабарлоосуна жазуу киргизүү төмөнкүлөрдүн негизинде жүргүзүлөт:

1) жарандык мыйзамдарга ылайык күрөө кармоочунун Кыймылдуу мүлккө талап укуктарын каттоо чөйрөсүндөгү ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган менен түзүлгөн келишиминин;

2) күрөө кармоочунун арызынын.

Арызда төмөнкүлөр камтылууга тийиш:

күрөө кармоочунун маалыматтары:

- жеке жактар үчүн - фамилиясы, аты-жөнү, паспортунун сериясы жана номери, жашаган жеринин дареги, жеке идентификациялык номери;

- юридикалык жактар үчүн - юридикалык жактын аталышы, юридикалык дареги, идентификациялык салык номери;

камсыздалган милдеттенменин сыпаттамасы:

- камсыздалган милдеттенменин суммасы жана аны аткаруу мөөнөтү;
- аны идентификациялоо үчүн зарыл болгон күрөөгө коюлган кыймылдуу мүлктүн сыпаттамасы;
- менчик укугу жөнүндө маалыматтар;
- күрөөнү башкаруучу (эгерде дайындалса);
- эгерде келишимде же макулдашууда кийинки күрөө кармоочулардын жазуу жүзүндөгү кабарлоосу каралса, күрөөгө коюлган мүлктүн кийинки күрөөсү (кайрадан күрөөгө коюу) мүмкүн экендиги жөнүндө маалыматтар;

- (абзац КР 2021-жылдын 24-мартындагы № 42 [Мыйзамына](#) ылайык күчүн жоготту)

- датасы жана арыз ээсинин колу.

Күрөө кабарлоосу төмөнкүлөрдү камтууга тийиш:

күрөө кармоочу жөнүндө же күрөөнү башкаруучу (эгерде дайындалса) жөнүндө, күрөө берүүчү жана эгерде ал күрөө берүүчү болбосо, камсыз кылынган милдеттенме боюнча карызкор жөнүндө маалыматтарды:

- жеке жактар үчүн - фамилиясы, аты-жөнү, паспортунун сериясы жана номери, туруктуу жашаган жеринин дареги, жеке идентификациялык номери;

- юридикалык жактар үчүн - юридикалык жактын аталышы, юридикалык дареги, идентификациялык салык номери;

камсыздалган милдеттенменин сыпаттамасы:

- камсыздалган милдеттенменин суммасы жана аны аткаруу мөөнөтү;
- аны идентификациялоо үчүн зарыл болгон күрөөгө коюлган кыймылдуу мүлктүн сыпаттамасы;
- менчик укугу жөнүндө маалыматтар;
- күрөөнү башкаруучу (эгерде дайындалса);
- эгерде келишимде же макулдашууда кийинки күрөө кармоочулардын жазуу жүзүндөгү билдирмеси каралган болсо, күрөөгө коюлган мүлктүн кийинки күрөөсү (кайрадан күрөөгө коюу) жөнүндө маалыматтар;

- (абзац КР 2021-жылдын 24-мартындагы № 42 [Мыйзамына](#) ылайык күчүн жоготту)

Күрөө кабарлоосуна жазуу киргизилгенден кийин Кыймылдуу мүлккө талап укуктарынын бирдиктүү мамлекеттик реестринде каттоо жүргүзүлөт, ал кыймылдуу мүлккө карата автоматтык түрдө каттоо номерин берет жана милдеттенмелерди аткаруу боюнча (келишим боюнча) талап артыкчылык укугу катталган датаны, убактысын аныктайт.

5. Кыймылдуу мүлккө талап укуктарынын бирдиктүү мамлекеттик реестринде күрөө берүүчүнүн макулдугу менен кыймылдуу мүлк жагынан милдеттенмелерди аткаруу боюнча (келишим боюнча) талап укугун алдын ала каттоо жүргүзүлүшү мүмкүн. Кыймылдуу мүлк жагынан милдеттенмелерди аткаруу боюнча (келишим боюнча) талап укугун алдын ала каттоо тартибин Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинети аныктайт.

Кыймылдуу мүлккө талап укуктарын каттоо чөйрөсүндөгү ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинети белгилеген тартипте кызматтарды көрсөтөт.

6. Укугун күрөөгө коюу күрөөгө коюлган мүлктү күрөө кармоочунун же күрөө жөнүндө келишимге ылайык ал ыйгарым укук берген адамдын ээлигине берилген учурдан тартып ишке ашты деп эсептелет.

7. Жүйөсү акча-кредиттик өбөлгөлөр, баалуу корпоративдик кагаздар болгон милдеттенмелерди аткаруу боюнча (келишим боюнча) талап укугун каттоо ошондой эле мындай өбөлгөлөрдү жана баалуу кагаздарды кармоочулардын реестрин жүргүзүүгө ыйгарым укуктуу органдын каалоосу боюнча Кыймылдуу мүлккө талап укуктарынын бирдиктүү мамлекеттик реестринде жүзөгө ашырылат.

8. Накталай акча күрөөсү аны күрөө кармоочунун карамагына өткөрүп берүү жолу менен гана жүзөгө ашырылат. Накталай акча күрөө кармоочу тарабынан депозиттик эсепте кармалат, мында пайыздар күрөө берүүчүгө чегерилип турат.

9. Күрөө кабарлоосуна кыймылдуу мүлккө карата милдеттенмелерди аткаруу боюнча (келишим боюнча) талап укугуна жазууларды киргизүү, өзгөртүү жана токтотуу тартиби Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинети тарабынан аныкталат.

(КР [2016-жылдын 15-июлундагы № 117](#), [2021-жылдын 24-мартындагы № 42](#), [2022-жылдын 2-августундагы № 76](#) Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык)

Караңыз:

Кыймылдуу мүлктүн күрөөлөрүн Кыргыз Республикасынын күрөө каттоо кеңселери тарабынан каттоо тартиби жөнүндө нускама (Кыргыз Республикасынын Убактылуу Өкмөтүнүн 2010-жылдын 27-июлундагы № 134 [токтому](#) менен бекитилген)

21¹-статья. Кыймылдуу мүлккө талап укуктарынын бирдиктүү мамлекеттик реестри

1. Кыймылдуу мүлккө талап укуктарынын бирдиктүү мамлекеттик реестри кыймылдуу мүлк милдеттенмелерин аткаруу боюнча (келишим боюнча) талап укуктарынын бирдиктүү электрондук маалымат базасын түзүүгө арналган автоматташтырылган маалыматтык тутум болуп саналат. Кыймылдуу мүлккө талап укуктарынын бирдиктүү мамлекеттик реестрин жүргүзүү тартиби Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинети тарабынан аныкталат.

2. Кыймылдуу мүлккө талап укуктарынын бирдиктүү мамлекеттик реестри кыймылдуу мүлккө карата милдеттенмелерди аткаруу боюнча (келишим боюнча) катталган талап укуктары жөнүндө маалыматтардын бирден-бир расмий булагы болуп саналат жана соттук же соттон тышкаркы тартипте өндүрүп алууда кыймылдуу мүлккө талаптардын артыкчылык укуктарынын кезектүүлүгүн белгилейт.

3. Кыймылдуу мүлккө талап укуктарынын бирдиктүү мамлекеттик реестрине жекелештирилген маалыматтарды жайгаштыруу бөлүгүндө кыймылдуу мүлккө карата милдеттенмелерди аткаруу боюнча (келишим боюнча) талап укуктарын каттоодо күрөө берүүчүнүн жазуу жүзүндөгү макулдугу зарыл. Күрөө берүүчүнүн жазуу жүзүндөгү макулдугу кыймылдуу мүлккө карата милдеттенмелерди аткаруу

боюнча (келишим боюнча) талап укуктарын токтотуу жөнүндө күрөө кабарлоосуна жазуу киргизүүгө чейин күрөө кармоочуда сакталат.

4. Күрөө кабарлоосуна кыймылдуу мүлккө карата милдеттенмелерди аткаруу боюнча (келишим боюнча) талап укуктарына жазууларды, өзгөртүүлөрдү киргизүү жана токтотуу жөнүндө жазуу бир жолку төлөм үчүн Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинети тарабынан белгиленген тартипте жүзөгө ашырылат.

Жүргүзүлгөн каттоо жөнүндө маалыматтар Кыймылдуу мүлккө талап укуктарын каттоо чөйрөсүндөгү ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдын электрондук маалыматтар базасында сакталат.

5. Кыймылдуу мүлккө талап укуктарын каттоо чөйрөсүндөгү ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган тиешелүү реестрлерди жүргүзүүнү жүзөгө ашыруучу башка мамлекеттик органдар менен өз ара аракеттенүүнү, ошондой эле Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына каршы келбеген жагынан жеке реестрлер менен иштөөнү жүзөгө ашырат.

6. Кыймылдуу мүлккө талап укуктарын каттоо чөйрөсүндөгү ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган расмий сайт аркылуу онлайн режиминде Кыймылдуу мүлккө талап укуктарынын бирдиктүү мамлекеттик реестрине ачык жеткиликтүүлүктү камсыз кылат.

7. Жеткиликтүүлүк тартиби жекелештирилген маалыматтар жөнүндө мыйзамдарга ылайык аныкталган жекелештирилген маалыматтарга кирген маалыматтарды кошпогондо, жеке жана юридикалык жактар Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинети тарабынан аныкталган тартипте Интернет тармагы аркылуу Кыймылдуу мүлккө талап укуктарынын бирдиктүү мамлекеттик реестринен маалыматтарды акысыз алышат.

8. Талап укуктарынын бирдиктүү мамлекеттик реестринде камтылган маалыматтар кызыкдар жактарга Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинети тарабынан белгиленген тартипте акы төлөтүүнүн негизинде көчүрмө түрүндө берилиши мүмкүн.

9. Кыймылдуу мүлккө талап укуктарынын бирдиктүү мамлекеттик реестринен маалыматтарды издөө салык төлөөчүнүн идентификациялык номери, күрөөнүн жүйөсү же каттоо номери боюнча жүзөгө ашырылат.

[\(КР 2016-жылдын 15-июлундагы № 117, 2021-жылдын 24-мартындагы № 42, 2022-жылдын 2-августундагы № 76 Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык\)](#)

22-статья. Күрөөлөр боюнча бирдиктүү мамлекеттик реестрге жетүү

1. Ким болбосун Кыймылдуу мүлккө талап укуктарынын бирдиктүү мамлекеттик реестринен маалымат ала алат.

2. Кайсы жак болбосун кыймылсыз мүлк укуктарынын Бирдиктүү мамлекеттик реестринен "Кыймылсыз мүлк укуктарын мамлекеттик каттоо жөнүндө" Кыргыз Республикасынын [Мыйзамы](#) менен белгиленген тартипте маалымат ала алат.

[\(КР 2016-жылдын 15-июлундагы № 117 Мыйзамынын редакциясына ылайык\)](#)

23-статья. Жыйымдардын өлчөмдөрү

II БӨЛҮМ КҮРӨӨНҮН ТҮРЛӨРҮ

3-глава

Күрөөгө коюлган буюмду күрөө кармоочуга кошо берүүнүн күрөөсү (күрөөлүк)

24-статья. Күрөөлүк түшүнүгү

1. Күрөөлүк - күрөө жөнүндө келишимге ылайык күрөөгө коюлган мүлк күрөө берүүчүдөн күрөө кармоочунун карамагына өткөрүлүп берилүүчү күрөөнүн бир түрү.

2. Күрөө кармоочунун күрөө берүүчү менен макулдашуусу боюнча күрөөлүктүн жүйөсү күрөө берүүчүнүн кулпусу жана мөөрү менен бекитилип (бекем күрөө), күрөө берүүчүдө калтырылышы мүмкүн. Жекече аныкталган буюм күрөөлүк жөнүндө ырастамаларды билдирген белгилер коюлуу менен күрөө берүүчүнүн карамагында калтырылышы мүмкүн.

Ушул бөлүмдүн эрежелери мындай күрөөдө күрөө кармоочу менен күрөө берүүчүнүн өз ара мамилелеринин маңызына карама-каршы келбеген себептүү бекем күрөөгө карата колдонулат.

25-статья. Күрөөлүк коюуда күрөө кармоочунун өзгөчөлүктөрү

Эгерде ушул Мыйзамда же келишимде башкасы каралбаса, күрөөлүктү койгондо күрөө кармоочу төмөндөгүлөргө милдеттүү:

1) эгерде бул күрөө жөнүндөгү келишимде эскертилсе, күрөөгө коюлган мүлктүн турумун сактоо үчүн келишимде каралган же жөндүү чектерде тиешелүү чараларды көрүүгө;

2) күрөөгө коюлган мүлктүн бүлүнгөнү же жараксыз болгону, ошондой эле ага кандай кысым (коркунуч) болбосун келгени тууралу күрөө берүүчүгө токтоосуз билдирүүгө;

3) күрөө берүүчүгө күрөөгө коюлган мүлктүн пайдаланылышы тууралу үзгүлтүксүз отчет жиберип турууга;

4) күрөө берүүчүнүн эсебинен жана анын пайдасына ошол мүлктүн наркынын көлөмүндө күрөөлүктүн жүйөсүн камсыздандырууга;

5) күрөөгө коюлган мүлктү талаптагыдай күтүүгө;

6) камсыз кылынган милдеттенме аткарылгандан кийин күрөөлүктүн жүйөсүн токтоосуз кайтарып берүүгө.

Эгерде күрөө кармоочу гана күрөөнү түзүү учурунда алдынала билүүгө мүмкүн болбогон мөөнөттү узартуу үчүн жүйөлүү себептерди көрсөтпөсө, ушул Мыйзамда пайдаланылган "токтоосуз" деген термин 3 (үч) жумушчу күн дегенди билдирет.

26-статья. Күрөөлүк коюуда күрөө кармоочунун укуктары

1. Күрөө кармоочу күрөөгө коюлган мүлк банк эсебиндеги накталай акча менен берилгенден башка учурларда күрөө жөнүндөгү келишимде каралган көлөмдө күрөөлүк жүйөсүн пайдаланууга укуктуу, ал эми күрөө кармоочу катары банк чыгат. Эгерде күрөө жөнүндөгү келишимде башкасы каралбаса, күрөө кармоочу болгон банк эсепте турган акчалай каражаттардан пайдаланууга укугу бар.

Алынган мүлк пайдалары биринчи кезекте күрөө кармоочунун күрөөгө коюлган күтүү жана сактоо багытындагы чыгымдарын жабуу, андан кийин карыздын негизги суммасы боюнча пайыздардан кутулуу үчүн жумшалат.

2. Эгерде күрөө берүүчү күрөөгө коюлган мүлк күрөө кармоочунун күнөөсү боюнча эмес, табияттын өзүнөн же курамынан улам, бузулуу, бүлүнүү же наркы төмөндөө коркунучу бар экенин билсе, ал бул тууралуу күрөө кармоочуга дароо маалымат берет жана коргоону камсыз кылууну талап кылат. Эгерде күрөөгө коюлган мүлктүн ушундай бузулуучу бүлгүнгө учурашы, наркынын төмөндөшү күрөө кармоочунун күнөөсүнөн болбосо, күрөө кармоочу күрөөлүктүн жүйөсүн алмаштырууну, ошондой эле ошол күрөө кармоочу анын кесепети тарткан кандай гана чыгашалардын ордун толтурууну талап кылууга укугу бар.

27-статья. Күрөөлүк жоголгон же бузулганда күрөө кармоочунун жоопкерчилиги

Эгерде келишимде башкасы каралбаса, эгерде күрөөлүк коюуда күрөө кармоочу өзүнүн күнөөсү боюнча болбогондугун далилдей албаса, күрөөгө коюлган мүлктүн жоголгону же бузулганы үчүн күрөө берүүчүнүн алдында жоопкерчилик тартат. Күрөө кармоочу тарабынан төлөнүүчү зыяндын өлчөмү - күрөөгө коюлган мүлктүн рынок наркы төмөндөгөн сумманы эсептөө жана күрөөгө коюлган мүлктү күрөөгө коюудагы мүлктүн рынок наркына салыштыруу боюнча аныкталат.

(КР [2009-жылдын 30-мартындагы № 97](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

28-статья. Күрөөканалар

1. Күрөөканалар кандай гана төгүлбөгөн төлөмдөр болбосун күрөө берүүчүдөн кошумча милдеттенмелерди өндүрүп албастан, зайымдарды камсыз кылуу каражаты катары буюмдарды күрөөлүккө коюу жагына адистешет.

2. Күрөөканадагы буюмдардын күрөөсү Кыргыз Республикасынын Жарандык [кодексинин](#) 341-статьясына, ошондой эле ломбард иши жөнүндө мыйзамдарга ылайык жүзөгө ашырылат.

3. Күрөөканаларга карата ушул Мыйзамдын 6-главасынын жоболору колдонулбайт.

4. Ушул Мыйзамдын 27-статьясына ылайык пайда болуучу жоопкерчиликти тартпаш үчүн күрөөкана күрөөгө коюлган мүлктүн жоголушу же бүлгүнгө учурашы атайын жасалган иштен же күрөө кармоочунун өтө олдоксондугунан же колдон келбес күчтөн улам болгондугун далилдеши керек.

5. Күрөөкана тарабынан берилген күрөө белети күрөө жөнүндөгү келишим күчүнө эгедер.

(КР [2016-жылдын 15-июлундагы № 117](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

29-статья. Акчалай каражаттардын күрөөсү

Акчалай каражаттардын күрөөсү аларды күрөө кармоочунун карамагына өткөрүп берүү жолу менен жүзөгө ашырылат. Банк болуп саналбаган жакка күрөө берүүчү тарабынан берилген акча каражаты күрөө кармоочу тарабынан банктын депозиттик эсебинде же нотариалдык конторада кармалат. Бул суммага кошулган пайыздар күрөө кармоочуга таандык болот.

Кардардын эсеби бар банк тараптардын макулдугу боюнча банктын кредиттерин камсыз кылуу үчүн ошол кардардан (күрөө берүүчүгө) же үчүнчү жакка анын эсебинде турган акчалай каражаттарды күрөө катары алууга укугу бар. Мындай күрөө күрөөлүк деп эсептелет (саналат).

Банктын кардарынын (күрөө берүүчүнүн) банктын эсебиндеги каражаттары тараптардын макулдугу боюнча үчүнчү жактын (күрөө кармоочунун) алдындагы күрөөнүн (күрөөлүктүн) жүйөсү катары чыкса болот.

Күрөөнүн жүйөсү болуп саналбаган каражаттар, эгерде банк Күрөө кармоочу жана күрөө берүүчү тарабынан кардардын банк эсебиндеги каражаттарынын күрөөсүнө байланыштуу жазуу жүзүндө маалымдалса, банктын жазуу жүзүндө тастыктамасы болсо, кардардын банктагы эсебинен төлөнүп берилиши мүмкүн эмес.

4-глава

Күрөө кармоочуга күрөөгө коюлган буюмду калтырган күрөө

30-статья. Күрөө кармоочуга күрөөгө коюлган буюмду калтырган күрөө

1. Күрөө кармоочуга күрөөгө коюлган буюмду калтырган күрөө жүйөсү катары кыймылдуу жана кыймылсыз мүлк (имарат, курулма, көп квартиралуу үйдөгү квартира, жер участкалары), транспорттук каражаттар жарандык жүгүртүүдөн алына элек буюмдар каралышы мүмкүн.

2. (КР [2009-жылдын 30-мартындагы № 97](#) Мыйзамына ылайык күчүн жоготту)

31-статья. Күрөө кармоочуда буюмдарды калтыруу менен жасалган күрөөдөгү күрөө кармоочунун укуктары

Эгерде күрөө жүйөсү күрөө кармоочуда турса, эгерде күрөө жөнүндөгү келишимде башкасы каралбаса, күрөө кармоочу төмөндөгүлөргө укуктуу:

1) мүлктөн, ошондой эле ал жердеги күрөөгө коюлган мүлктүн өлчөмүн, абалын жана сакталыш же пайдаланылыш шарттарын текшерүүгө зарыл болгон кандай документация болбосун алууга;

2) күрөөгө коюлган мүлктүн жок болушуна, бузулушуна же наркынын төмөндөшүнө коркунуч келтирүүчү күрөөнүн жүйөсүнө кандай кол салуу болбосун токтотууну талап кылууга;

3) күрөө берүүчүдөн, күрөөнүн жүйөсүн коргоого багытталган чаралардын көрүлүшүн талап кылууга, эгерде негиздүү болсо;

4) күрөө кармоочунун күнөөсүнөн тышкары бузулуп калган күрөөгө коюлган мүлктү калыбына келтирүүнү же аны алмаштырууну төлөмдүн макулдашылган мөөнөттөрүнө карабастан карызды (карыздын тиешелүү бөлүгүн) берүүнү ушул Мыйзамдын 56-статьясынын 2-пунктуна ылайык талап кылууга;

5) күрөө жөнүндөгү келишимде каралган, ушул Мыйзамга карама-каршы келбеген башка укуктарды жүзөгө ашырууга.

(КР [2014-жылдын 4-февралындагы № 27](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

32-статья. Буюмду күрөө кармоочуда калтыруу менен берилген күрөөдөгү күрөө кармоочунун укуктары

Эгерде күрөө жөнүндөгү келишимде башкасы каралбаса, буюмдар күрөө кармоочунун калтырылган күрөөдө күрөө берүүчү төмөндөгүлөргө укуктуу:

1) күрөөгө коюлган буюмдун мүнөзүнө жана багытына ылайык күрөө жүйөсүнө ээлик кылууга жана аны пайдаланууга;

2) күрөө жөнүндөгү келишим менен берилген башка укуктарды жүзөгө ашырууга.

33-статья. Буюмду күрөө кармоочуда калтыруу менен жасалган күрөө учурунда күрөө кармоочунун милдеттери

Эгерде күрөө жөнүндөгү келишимде башкасы каралбаса, күрөө берүүчү буюмду өзүндө калтырган күрөө учурунда төмөндөгүлөргө милдеттүү:

1) күрөө жүйөсүн сактоо үчүн анын ичинде келишимге ылайык капиталдык жана учурдагы ремонтту жүргүзүүгө зарыл бардык чараларды көрүүгө;

2) өз эсебинен өзүндө калтырылган күрөө жүйөсүн толук көлөмдө камсыздандырууга;

3) күрөө жүйөсү жараксыз болуп калган учурда күрөөнүн жүйөсүн калыбына келтирүүгө же рынок наркына барабар баадагы буюм менен ошол күрөөнүн жоголгон жүйөсүн алмаштырууга же тараптардын макулдашуусу боюнча төлөмдөрдүн макулдашылган мөөнөттөрүнө карабастан карызды (карыздын тиешелүү бөлүгүн) төлөп берүүгө;

4) күрөөнүн жүйөсү ижарага өткөрүлгөнү тууралуу күрөө кармоочуга кабарлоого.

34-статья. Жүгүртүүдөгү товарлардын күрөөсү

1. Жүгүртүүдөгү товарлар катары бир топ мезгил аралыгында пайдаланылса жана орду толтурулса боло турган товардык-материалдык корлор, чийки заттар,

чала фабрикаттар жана даяр продукция эсептелет. Ушул статьяга ылайык жалпы сыпаттама берип, товарды белгилөөгө боло турган ушундай товарларды күрөөгө койсо болот. Жүгүртүүдөгү товарлардын күрөөсү жөнүндө келишимде күрөөнүн предмети болгон жүгүртүүдөгү товарлардын жалпы баяндамасы болууга тийиш. Мүлк комплекси катары ишкана күрөөгө коюлган учурда, ал ошол ишканага таандык жүгүртүүдөгү бардык товарлардын күрөөсүн өзүнө камтыйт (эгерде күрөө жөнүндөгү келишимде башкасы каралбаса), ушундан улам тиешелүү товарлардын мүнөздөмөлөрүн же өзүнчө наркын жана башка касиеттерин сыпаттап жазууга же аныктоого зарылчылык болбойт.

2. Жүгүртүүдөгү товарлар күрөөгө коюлганда күрөөгө жүйө болуп белгилүү бир нарктагы товарлар саналат. Эгерде келишимде башкасы каралбаса, күрөө берүүчү күрөөнүн жүйөсүн товардын жалпы наркы күрөө жөнүндөгү келишимде көрсөтүлгөндөн төмөн болуп калбагыдай кылып, күрөөнүн жүйөсүн алмаштырууга укугу бар, эгерде макулдашууда башкасы каралбаса, жүгүртүүдөгү товарлардын күрөөсүнүн жалпы наркы төмөндөтүлгөн учурлар эске алынбайт.

3. Жүгүртүүдөгү товарлардын күрөөсү катары күрөө берүүчүнүн өзүндө калтырылган товарлардын күрөөсү таанылат. Жүгүртүүдөгү товарлардын күрөөсүндө жана кайра иштетилишинде күрөө берүүчү ушул главанын эрежелерин сактоо менен күрөөнүн жүйөсүнө ээлик кылуу, пайдалануу жана тескөө укугун сактайт.

4. Жүгүртүүдөгү товарлардын күрөөсү жөнүндөгү келишимдин шарттарына ылайык күрөө берүүчү тарабынан алынган жүгүртүүдөгү товарлар менчик укугунда күрөө берүүчүгө өткөн учурдан тартып же дагы башка буюмдук укук боюнча күрөөнүн жүйөсүнө айланат. Жүгүртүүдө турган товарлар сатып алуучунун менчигине, толук чарбалык ээлигине же оперативдүү башкаруусуна өткөн учурдан тартып күрөө болуудан калат.

5. Күрөөдөгү товарларды алуу үчүн күрөө берүүчүтө кредит берген күрөө кармоочу алар күрөөнүн жүйөсү болгон учурга чейин ушундай товарларга катталган күрөө укугуна ээ, жүгүртүүдөгү товарлар күрөөгө берүүчүнүн менчигине же тикелей ээлик кылуусуна өткөнгө чейин жогоруда белгиленген факт жөнүндө билдирген кандай гана болбосун башка күрөө кармоочунун алдында артыкчылыкка ээ.

6. Күрөө кармоочу күрөө берүүчүгө ушул Мыйзамдын [58-статьясына](#) ылайык өндүрүп алуу жөнүндө билдирмени тапшырганда жана ушул Мыйзамдын [58¹-статьясына](#) ылайык өндүрүп алуу жол-жоболорунун башталгандыгы жөнүндө күрөө кабарлоосуна жазуу киргизгенде күрөө берүүчүгө жүгүртүүдөгү кандай болбосун товарларга ээлик кылууга тыюу салынат жана эгерде күрөө кармоочу өндүрүп алуу фактысын каттатса, жүгүртүүдөгү товарларды же аларга аралаш, же алмашылган товарды алуучу кандай жак болбосун күрөө менен оорлотулган ушундай мүлктү алышат.

7. Товарлардын күрөөсү Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык товар бөлүштүрүүчү документ болуп саналган баалуу кагазды күрөө кармоочуга өткөрүп берүү жолу менен жүзөгө ашырылат. Күрөөгө коюлган баалуу кагаздар нотариалдык конторанын же банктын депозитине өткөрүп берилиши мүмкүн.

([КР 2009-жылдын 30-мартындагы № 97](#), [2016-жылдын 15-июлундагы № 117](#) Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык)

34¹-статья. Кош кампа күбөлүгүн берүү менен сактоого кабыл алынган товардын күрөөсү

Кош кампа күбөлүгүн берүү менен сактоого кабыл алынган товар, ал сакталып турган мезгилде, кош кампа күбөлүгүнүн тийиштүү бөлүгүнүн күрөө жолу менен күрөө предмети болушу мүмкүн.

Кош кампа күбөлүгүн берүү менен сактоого кабыл алынган товардын күрөөсү товардык кампалар жана кампа күбөлүктөрү жөнүндө мыйзамдарда каралган тартипте, кош кампа күбөлүгүнүн эки бөлүгүндө тең индоссамент (өткөрүп берүү жазуулары) жүзөгө ашырылган учурдан тартып пайда болот.

(КР [2018-жылдын 21-июнундагы № 61](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

35-статья. Ипотека

1. Ипотека - бул менчик укугунда же кыймылсыз мүлккө болгон дагы башка буюмдук укукта же күрөөнүн жүйөсүнүн курамында кыймылсыз мүлктү камтыган күрөө, анын ичинде мүлктүк комплекс катары ишкана күрөөсүн күрөөгө койгон акчалай же акчалай формада туюнтулган милдеттенмени камсыз кылуу ыкмасы. Айыл чарба багытындагы жерлердин ипотекасынын өзгөчөлүгү Кыргыз Республикасынын мыйзамдары менен жөнгө салынат.

2. Ипотека жөнүндө келишим келишимдерди түзүү тууралуу Кыргыз Республикасынын Жарандык [кодексинин](#) жалпы эрежелерин, "Айыл чарба багытындагы жерлерди башкаруу жөнүндө" Кыргыз Республикасынын Мыйзамын, ошондой эле ушул Мыйзамдын жоболорун сактоо менен түзүлөт.

Ипотека чектелген кыймылсыз мүлк күрөө берүүчүнүн ээлигинде жана пайдалануусунда калат.

Ипотеканын жүйөсүн күрөө кармоочунун ээлигине өткөрүп берүү, мындай күрөө күрөөлүк болуп саналат дегенди билдирбейт, бирок ал кыймылсыз мүлк укуктарын каттоону жүзөгө ашыруучу мамлекеттик каттоодон милдеттүү түрдө өткөрүлүүгө тийиш.

3. Ипотекага менчик укугу же кыймылсыз мүлктүн дагы башка буюмдук укугуна төмөндөгүдөй жүйө болушу мүмкүн:

- 1) жер участкалары, анын ичинде айыл чарба багытындагы жерлер;
- 2) имараттар, курулмалар;
- 3) турак үйлөр, көп квартиралуу үйдөгү квартиралар жана (же) бир же бир нече өзүнчө бөлмөдөн турган турак үйлөрдүн жана квартиралардын бөлүктөрү;
- 4) дачалар, чарбак үйлөр, гараждар, керектөө багытындагы дагы башка курулмалар;
- 5) мамлекеттик мекемелердин жана ишканалардын, уставдык капиталында мамлекеттин катышуу үлүшү бар чарбалык коомдордун (туунду коомдордун) карамагындагы гидроэлектр станцияларынын жана суу сактагычтардын имараттарын жана курулмаларын кошпогондо, Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында кыймылсыз мүлккө таандык болгон башка мүлк.

4. Ушул Мыйзамдын эрежелери курулуп бүтпөгөн кыймылсыз мүлктүн, анын ичинде имараттардын жана курулмалардын ипотекасына карата да колдонулат.

5. Эгерде келишимде башкасы каралбаса, ипотеканын жүйөсү болгон башкы буюм бир бүтүн нерсе катары бардык шаймандары менен күрөөгө коюлган катары эсептелет.

6. Касиеттерин жана багытын өзгөртпөстөн ошол боюнча бөлүүгө мүмкүн болбогон мүлктүн бөлүгү (бөлүнбөс буюм) ипотекага өзалдынча жүйө боло албайт.

7. Кыймылсыз мүлк ипотекасы жөнүндө эрежелер ылайыгына жараша жер участкасын пайдалануу укугунун, ушундай мүлктү ижаралоо тууралуу келишим боюнча ижарачынын укуктарынын күрөөсүнө карата колдонулат, анткени мыйзамда башкасы белгиленген эмес жана мамилелердин маани-маңызына карама-каршы келбейт.

Жер участкаларынын, ишканалардын жана башка кыймылсыз мүлктүн күрөөсү алардын жүгүртүлүшүнө Кыргыз Республикасынын мыйзамдары менен чек коюлбаганынан келип чыгышы мүмкүн.

(Кыргыз Республикасынын 2023-жылдын 26-июлундагы № 150 [Мыйзамынын](#) редакциясына ылайык)

36-статья. Ипотека күрөөлүгү тууралуу негизги жоболор

1. Ипотека менен камсыз кылынган милдеттенме боюнча жана ипотека жөнүндө келишим боюнча күрөө кармоочунун укуктары ипотека күрөөлүгү менен ырасталышы мүмкүн.

2. Ипотека күрөөлүгү ипотекалык кредиттин эсебинен алынып жаткан кыймылсыз турак-жайдын менчик ээси тарабынан түзүлөт. Башка учурларда ипотека күрөөлүгү тууралуу шарттар жараксыз.

3. Ипотека күрөөлүгү ипотека менен камсыз кылынган милдеттенме аяктаганга чейин кандай гана болбосун учурда күрөө берүүчү тарабынан түзүлүшү мүмкүн. Ипотека күрөөлүгү боюнча күрөө кармоочунун укуктары Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында белгиленген тартипте мамлекеттик каттоого алынууга тийиш. Эгерде ипотека күрөөлүгү белгиленген тартипте каттоодон өтпөсө, ал жарамсыз.

4. Ипотека күрөөсүн түзгөн жак же болбосо анын ээси өз ара макулдашуу боюнча ипотека күрөөлүгүндө мурда белгиленген шарттарды өзгөртүүгө укуктуу. Мындай макулдашууну түзүүдө ипотека күрөөлүгүнүн мазмунуна, анда ипотека күрөөлүгүнүн ажырагыс бөлүгү болуп саналаары көрсөтүлгөн мындай макулдашуунун түп нускасын тиркөө жолу менен өзгөртүү киргизүү же болбосо ипотека күрөөлүгүн жокко чыгарып, ошол эле учурда тийиштүү өзгөртүүлөрдү эске алуу менен түзүлгөн жаны ипотека күрөөлүгүн берүү каралат. Ипотека күрөөлүгүнүн мазмунун өзгөртүү мындай өзгөртүүлөр мамлекеттик каттоодон өткөндөн кийин күчүнө кирет.

5. Ипотека күрөөлүгүнүн ээси аны лицензияланган депозитарийге эсепке алуу үчүн өткөрүп берүүгө укуктуу. Ипотека күрөөлүгүн депозиттик эсепке алуу эрежелери Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинети тарабынан белгиленет.

(КР [2016-жылдын 2-августундагы № 163](#), [2022-жылдын 2-августундагы № 76](#) Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык)

36¹-статья. Күрөө менен камсыз кылынган карыздык эмиссиялык баалуу кагаздар

1. Баалуу кагаздар жана кыймылсыз мүлк күрөө менен камсыз кылынган карыздык эмиссиялык баалуу кагаздар боюнча күрөөнүн предмети боло алат. Карыздык эмиссиялык баалуу кагаздар боюнча күрөөнүн предмети боло алган баалуу кагаздарга жана кыймылсыз мүлккө карата талаптар, ошондой эле алардын эмитентине жана күрөөнү башкаруучуга карата талаптар Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинети тарабынан белгиленет.

2. Күрөө менен камсыз кылынган карыздык эмиссиялык баалуу кагаздарды чыгарууда алардын эмитенти же болбосо карыздык эмиссиялык баалуу кагаздарды чыгаруу жөнүндө чечимде алар тарабынан көрсөтүлгөн башка жактар күрөө берүүчү катары чыга алат, ал эми күрөөнүн предмети ушул Мыйзамда каралган тартипте баалуу кагаздарды кармоочулардын реестринде алардын ээлери катары катталган адамдардын пайдасына оорлотулууга жатат.

Күрөө менен камсыз кылынган карыздык эмиссиялык баалуу кагаздарды чыгарууда алардын эмитенти баалуу кагаздарды кармоочулардын реестринде алардын ээлери катары катталган адамдардын кызыкчылыгында күрөөнү башкаруучуну дайындоого милдеттүү. Баалуу кагаздар рыногунун чөйрөсүндөгү мыйзамдардын талаптарына жооп берген жактар гана карыздык эмиссиялык баалуу кагаздар боюнча күрөөнү башкаруучу болууга укуктуу.

3. Күрөөлүк камсыз кылуу менен карыздык эмиссиялык баалуу кагаздарды чыгарган учурда күрөө жөнүндө келишимдин формасына жана мазмунуна карата талаптар эмитент жана күрөө берүүчү тарабынан төмөндө көрсөтүлгөн талаптар аткарылган учурда сакталды деп эсептелет:

1) карыздык эмиссиялык баалуу кагаздардын ээлеринин пайдасына мүлктү оордотуу жөнүндө чечим жазуу жүзүндө жол-жоболоштурулушу, күрөөнүн предметине өндүрүп алууну чегерүүнүн соттук эмес тартибин кошо алганда, күрөө келишими үчүн негизги жоболорду, ошондой эле күрөөнү башкаруучуга көрсөтмөнү камтууга тийиш;

2) карыздык эмиссиялык баалуу кагаздардын ээлеринин пайдасына мүлктү оордотуу жөнүндө чечим мындай чечимди кабыл алуунун талаптагыдай тартиптерин сактоо менен күрөө берүүчүнүн ыйгарым укуктуу органы тарабынан кабыл алынууга тийиш, эгерде күрөө берүүчү катары жеке жак чыкса, мындай чечим ал тарабынан бардык укук ээлери менен макулдашылууга жана нотариалдык жактан күбөлөндүрүлүүгө тийиш;

3) карыздык эмиссиялык баалуу кагаздарды чыгаруу жөнүндө эмитенттин чечиминде ага ылайык карыздык эмиссиялык баалуу кагаздарды чыгаруучулардын ээлеринин пайдасына алардын мүлкүн оордотуу жөнүндө күрөө берүүчүлөрдүн бардык чечимдери анын ажырагыс бөлүгү болуп саналарына карата тике көрсөтмөнү камтууга тийиш;

4) күрөө менен камсыз кылынган карыздык эмиссиялык баалуу кагаздар боюнча күрөөнү башкаруучу катары бир гана жак чыга алат.

4. Эгерде баалуу кагаздар толугу менен же жарым-жартылай күрөөнүн предмети болуп чыкса, анда аларды оордотуу жөнүндө чечим баалуу кагаздар рыногу жөнүндө мыйзамдардын талаптарына жооп берүүчү өзгөчө шарттарды камтууга жана күрөө берүүчү тарабынан баалуу кагаздар рыногун жөнгө салуу боюнча ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган менен макулдашылууга тийиш.

5. Эгерде кыймылсыз мүлк толугу менен же жарым-жартылай күрөөнүн предмети болуп чыкса, анда карыздык эмиссиялык баалуу кагаздардын ээлеринин пайдасына мүлктү оордотуу жөнүндө чечим төмөнкүдөй шарттарды сактоо менен мамлекеттик каттоого жатат:

1) оордотуу салынган учурдан тартып жана карыздык эмиссиялык баалуу кагаздарды жайгаштыруунун жыйынтыктарын мамлекеттик каттоо учуруна чейинки мезгилде аларды алгачкы жайгаштыруунун жүрүшүндө карыздык эмиссиялык баалуу кагаздарды сатып алуучулардын кызыкчылыгында күрөөнү башкаруучу күрөө кармоочу болуп саналат;

2) карыздык эмиссиялык баалуу кагаздарды жайгаштыруунун жыйынтыктарын мамлекеттик каттоо учурунан тартып жана карыздык эмиссиялык баалуу кагаздардын эмитенти тарабынан алардын ээлеринин алдындагы бардык милдеттенмелерди толук аткарганга чейинки мезгилде аларды кармоочулардын реестринде катталган карыздык эмиссиялык баалуу кагаздардын ээлери күрөө кармоочулар болуп саналат, ал эми алардын кызыкчылыктарынын өкүлү катары күрөөнү башкаруучу чыгат.

6. Күрөө кармоочу жөнүндө маалыматтар катары ипотеканы мамлекеттик каттоодо Кыймылсыз мүлккө укуктардын бирдиктүү мамлекеттик реестриндеги ипотека тууралуу каттоо жазуусу карыздык эмиссиялык баалуу кагаздарды чыгаруунун мамлекеттик каттоо номерин жана аны мамлекеттик каттоо датасын, ошондой эле көрсөтүлгөн мамлекеттик каттоо номери менен чыгарылыштагы карыздык эмиссиялык баалуу кагаздардын ээлери күрөө кармоочулар болуп саналарына көрсөтмөнү камтууга тийиш.

7. Эгерде баалуу кагаздар толугу менен же жарым-жартылай күрөөнүн предмети болуп чыкса, күрөө берүүчү оордотуу жөнүндө чечимди кабыл алууда депозитарийдин эрежесинде каралган тартипте, карыздык эмиссиялык баалуу кагаздардын ээлеринин пайдасына мындай баалуу кагаздарга оордотуу салуу менен лицензияланган депозитарийде ачылган күрөөнү башкаруучунун депо эсебине которууга милдеттүү. Баалуу кагаздарды жана карыздык эмиссиялык баалуу кагаздардын ээлеринин кызыкчылыгы үчүн аларды оордотууну көрсөтүү менен күрөөнү башкаруучунун депо эсебинин көчүрмөсү баалуу кагаздарды чыгаруу жөнүндө чечимдин ажырагыс бөлүгү болуп саналат.

8. Ипотека менен камсыз кылынган карыздык эмиссиялык баалуу кагаздарды чыгаруу ишке ашкан жок деп тааныган учурда, ипотека жөнүндө каттоо жазуусу карыздык эмиссиялык баалуу кагаздарды тиешелүү чыгарууну ишке ашкан жок деп таанууну ырастаган документ, ошондой эле карыздык эмиссиялык баалуу кагаздарды сатып алуучулардын алдында милдеттенмелердин аткарылышы боюнча карыздын жоктугу жөнүндө облигациялардын эмитентинин кепилдик каты тиркелген күрөөнү башкаруучунун арызынын негизинде карыздык эмиссиялык баалуу кагаздардын эмитенти аларды сатып алуучулардын алдындагы өзүнүн бардык милдеттерин толук аткаргандан кийин жабылат. Эгерде андан ары эмитенттин карыздык эмиссиялык баалуу кагаздарды сатып алуучулардын алдындагы милдеттенмеси толук аткарылбаган учурда, эмитент жана күрөөнү башкаруучу катары чыккан жак аларды аткаруу боюнча ортоктош жоопкерчиликтерди тартышат.

9. Күрөө менен камсыз кылынган карыздык эмиссиялык баалуу кагаздардын эмитентинин алардын ээлеринин алдындагы милдеттенмени аткарбаган же талаптагыдай аткарбаган учурда, карыздык эмиссиялык баалуу кагаздардын ээлери күрөөнү башкаруучуга аларды күрөөлүк камсыз кылуунун эсебинен мындай милдеттенмени жабуу жөнүндөгү талабы менен жазуу жүзүндө кайрылууга укуктуу.

Күрөөнү башкаруучу мындай талап ага келип түшкөн күндөн тартып 5 күн өткөндөн кийин карыздык эмиссиялык баалуу кагаздардын ээлеринин алардын эмитентине карата койгон дооматтарын канааттандыруу боюнча алардын күрөөлүк камсыз кылуунун эсебинен аларды чыгаруунун шарттарында, карыздык эмиссиялык баалуу кагаздардын ээлеринин пайдасына мүлктү оордотуу жөнүндө чечимде каралган тартипте жана ушул Мыйзамга ылайык аракеттерди жасоого милдеттүү.

Эгерде карыздык эмиссиялык баалуу кагаздардын эмитенти өз милдеттерин катары менен 30 календарлык күндөн ашык толук же жарым-жартылай аткарбаса, күрөөнү башкаруучу карыздык эмиссиялык баалуу кагаздардын ээлеринин кайрылуусу болбогондо, ушул статьяда көрсөтүлгөн аракеттерди жасоого милдеттүү.

10. Эгерде ушул Мыйзамда каралган негиздер боюнча коюлган мүлк күрөөнү камсыз кылуучу карыздык эмиссиялык баалуу кагаздардын ээлеринин менчигине өтүүгө тийиш болсо, күрөө менен камсыз кылынган карыздык эмиссиялык баалуу кагаздар боюнча күрөөнүн предмети болуп саналган мүлк мындай күрөө менен камсыз кылынган карыздык эмиссиялык баалуу кагаздардын бардык ээлеринин жалпы үлүштүк менчигине өтөт.

(КР [2016-жылдын 22-апрелиндеги № 49](#), [2022-жылдын 2-августундагы № 76](#) Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык)

36²-статья. Ипотека күрөөлүгүнүн мазмуну

1. Ипотека күрөөлүгү төмөнкүлөрдү камтышы керек:

1) документтин аталышына киргизилген "ипотека күрөөлүгү" деген сөздөрдү;

2) күрөө берүүчүнүн, ипотека менен камсыз кылынган милдеттенмелер боюнча карызкордун ысымдарын, ошондой эле инсандыгын ырастоочу документ жөнүндө маалыматтарды;

3) алгачкы күрөө кармоочунун (кредитордун) аталышын, анын юридикалык жак катары мамлекеттик каттоодон өткөндүгү тууралуу маалыматтарды, ошондой эле күрөө келишими жана кредиттик келишим түзүлгөн дата, орду жөнүндө маалыматтарды;

4) ипотека менен камсыздалган милдеттенменин суммасын жана пайыздардын өлчөмүн жана эгерде алар бул милдеттенме боюнча төлөнүүгө тийиш болсо же болбосо талаптагыдай учурда бул сумманы жана пайыздарды аныктоого мүмкүндүк берген шарттарды көрсөтүүнү;

5) ипотека менен камсыз кылынган милдеттенменин суммасын жана милдеттенме боюнча пайыздарды төлөө мөөнөтүн, эгер бул сумма бөлүктөр боюнча төлөнүүгө тийиш болсо, тийиштүү төлөмдөрдүн мөөнөттөрүн (мезгилдүүлүгү) жана ар биринин өлчөмүн, же болбосо төлөмдөрдүн мөөнөтүн жана өлчөмүн аныктоого мүмкүндүк берген шарттарды (милдеттенмелерди кутулуу графигин);

6) аталышын жана ага ипотека коюлган, идентификациялоо үчүн жетиштүү мүлктү сыпаттап жазууну, ошондой эле мындай мүлктүн жайгашкан ордун көрсөтүүнү;

7) көз карандысыз баалоочунун корутундусу менен ырасталган ипотека коюлган мүлктүн акчалай баасын;

8) ипотеканын жүйөсү болуп саналган мүлккө жараша күрөө берүүчүгө таандык болгон укук берүүчү документ тууралуу маалыматты, мамлекеттик каттоонун номерин, датасын жана ордун көрсөтүү менен бул укукту каттоого алган органдын аталышын;

9) ипотеканын жүйөсү болуп саналган мүлк толугу менен күрөө берүүчүнүн менчигинде экенин жана ипотеканы мамлекеттик каттоо учурунда үчүнчү жактардын укуктары менен эч кандай оорлотулбаганын көрсөтүүнү;

10) күрөө берүүчүнүн нотариалдык жактан ырасталган колун;

11) ипотеканын мамлекеттик катталышы жөнүндө маалыматтарды жана ипотека күрөөлүгүнүн мамлекеттик катталышы жөнүндө белгини;

12) ипотека күрөөлүгү түзүлгөн датаны жана ордун көрсөтүүнү.

2. "Ипотека күрөөлүгү" деп аталган, ушул статьянын 1-пунктунун 1-12-пункчаларында көрсөтүлгөн маалыматтар болбогон документ ипотека күрөөлүгү болуп саналбайт жана алгачкы күрөө кармоочуга берилбейт.

3. Ипотека күрөөлүгүн түзүүдө ага ушул статьянын 1-пунктунда каралбаган маалыматтар жана шарттар киргизилиши мүмкүн.

4. Эгерде тараптар ипотека жөнүндө келишимде же мыйзамга жараша ипотеканы пайда кылуучу келишимде күрөөгө коюлган мүлктү соттон тышкары тартипте өндүрүп алуу мүмкүнчүлүгү жөнүндө шартты караган учурда, мындай шарт ипотека күрөөлүгүндө камтылышы керек.

5. Эгерде тараптар ипотека жөнүндө келишимде же мыйзамга жараша ипотеканы пайда кылуучу келишимде соттун чечими боюнча ипотека жүйөсүн өндүрүүдө күрөөгө коюлган мүлктү сатуу ыкмасын жана тартибин караган учурда, тийиштүү жобо ипотека күрөөлүгүнө киргизилиши керек.

6. Ипотека күрөөлүгүнүн өзүндө өткөрүп берүү жазмасы үчүн, анын ичинде анын жаңы ээси тууралуу белгилер, же болбосо башка жазуулар үчүн орун жок болсо, ага кошумча барак тиркелет. Ипотека күрөөлүгүнүн бардык барактары бирдиктүү бүтүндү түзөт. Аларга номер коюлуп, бири-бирине бекитилип, кызмат адамынын колу менен ырасталышы же кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоону жүзөгө ашырган органдын мөөрү менен бекитилиши керек. Ипотека күрөөлүгүнүн өзүнчө барактары бүтүмдөрдүн жүйөсү боло албайт.

7. Ипотека күрөөлүгү ипотека жөнүндө келишимге же анын милдеттенмеси ипотека менен камсыз кылынган келишимге шайкеш келбегенде, эгерде талаптар мындай шайкеш келбестиктер тууралуу ипотека күрөөлүгүнүн ээсине белгилүү болгондон кийин дароо кайрылса, ипотека күрөөлүгүн түзүүчү анын ээсинин талабы боюнча көрсөтүлгөн шайкеш эместиктерди аны жокко чыгаруу жана ошол эле учурда жаңы ипотека күрөөлүгүн берүү жолу менен четтетүүгө милдеттүү.

Ипотека күрөөлүгүн түзүүчү көрсөтүлгөн шайкеш эместиктер жана аны четтетүүгө байланыштуу пайда болгон чыгымдар үчүн жоопкерчилик тартат.

8. Ипотека күрөөлүгүнө ипотека шарттарын аныктоочу же күрөө кармоочу ипотека күрөөлүгү боюнча өзүнүн укуктарын жүзөгө ашыруу үчүн зарыл болгон документтер тиркелиши мүмкүн. Ипотека күрөөлүгүн жаңы ээсине тапшырууда ага тиркелген бардык документтер кошо берилет.

(КР [2016-жылдын 2-августундагы № 163](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

36³-статья. Ипотека күрөөлүгү боюнча укуктарды жүзөгө ашыруу жана ипотека менен камсыз кылынган милдеттенмелерди аткаруу

1. Ипотека күрөөлүгүнүн ээси өзүнүн укуктарын жүзөгө ашырууда ипотека күрөөлүгүн анын талабы боюнча ал боюнча милдеттүү жакка көрсөтүүгө милдеттүү. Эгерде ипотека күрөөлүгү депозиттик эсепке алууга берилген учурда, ипотека күрөөлүгүнүн ээси аны көрсөтпөй коюуга укуктуу. Ипотека күрөөлүгүн депозиттик эсепке алууну жүзөгө ашырган учурда, карызкор анын ээсинен анын укуктарын ырастоого ыйгарым укуктуу жактын колу жана депозитарийдин мөөрү менен ырасталган депозитарий көчүрмөсүн талап кылууга укуктуу.

2. Күрөө кармоочу ипотека менен камсыз кылынган милдеттенмелер аткарылгандан кийин милдеттенмелердин толук аткарылгандыгы жөнүндө белгиси менен ипотека күрөөлүгүн күрөө кармоочуга токтоосуз берүүгө, милдеттенмелер бөлүктөр боюнча аткарылган учурда - күрөө берүүчү үчүн анын жеткиликтүү жана ипотека күрөөлүгүнүн кийинки ээлери үчүн талашсыз ыкмада жарым-жартылай аткарылгандыгын, анын ичинде тийиштүү финансылык документтерди тиркөө менен же ага милдеттенмелердин жарым-жартылай аткарылгандыгы жөнүндө жазуу жүргүзүү менен ырастоого милдеттүү.

3. Ипотека күрөөлүгү күрөө кармоочуда турса же болбосо анда ипотека менен камсыз кылынган милдеттенменин башкача түрдө же жарым-жартылай аткарылганын ырастоочу белги жок болсо, эгерде башкача далилденбесе, анда бул милдеттенмелер же анын тийиштүү бөлүктөрү аткарылбагандыгын күбөлөндүрөт. Мындай учурда карызкор тарабынан милдеттенмелердин аткарылбагандыгын далилдөө боюнча милдеттенмелер жарандык мыйзамдарга ылайык кредиторго жүктөлөт.

4. Карызкор ипотека менен камсыз кылынган милдеттенме боюнча өз карызын толук же анын ээсине же ал боюнча укуктарды жүзөгө ашырууга ипотека күрөөлүгүнүн ээсин же жазуу жүзүндө ыйгарым укук берген жактын милдеттерин жабуу графигине ылайык, ипотека күрөөлүгү боюнча өзүнүн милдеттерин талаптагыдай аткарууга тийиш болгон бөлүгүн жабат.

5. Эгерде сот тарабынан бул ипотека күрөөлүгү боюнча берилген укуктарды жараксыз деп таануу жөнүндө, же болбосо бул бүтүмдүн жараксыздыгынын кесепеттерин колдонуу жөнүндө, же болбосо ипотека күрөөлүгүнүн өзүнүн жараксыздыгы жөнүндө доо кароого алынган учурда ипотека күрөөлүгү боюнча милдеттүү жак ипотека күрөөлүгүн көрсөтүүчүгө ипотека күрөөлүгү боюнча өзүнүн укуктарын жүзөгө ашыруудан баш тартууга укуктуу.

Ипотека күрөөлүгү боюнча милдеттүү жак анын мыйзамдуу ээсинин ал боюнча укуктарды жүзөгө ашыруу жөнүндө талаптарына каршы ипотека күрөөлүгүнө негизделбеген эч кандай каршылыктарды келтирүүгө укуксуз.

6. Ал боюнча милдеттүү жакта же кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоону жүзөгө ашырган органда ипотека күрөөлүгү турса, эгерде ушул Мыйзамда башкача белгиленбесе, ипотека менен камсыз кылынган милдеттенме аткарылгандыгын күбөлөндүрөт. Ипотека күрөөлүгү анын ээлигинде болуп калган жак жогоруда аталгандардын ичинен башка жактарга токтоосуз бул тууралуу билдирүүгө милдеттүү.

Ушул Мыйзамга ылайык ипотека күрөөлүгү жокко чыгарылган учурларда, кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоону жүзөгө ашырган орган ал тарабынан ипотека күрөөлүгү алынаары менен токтоосуз, мындай органдын ыйгарым укуктуу жагынын колу жана мөөрү коюу менен, аны бет жагын тийиштүү

жазуулар менен белгилөө аркылуу жокко чыгарат, мында ипотека күрөөлүгүн толугу менен жок кылууга тыюу салынат.

(КР [2016-жылдын 2-августундагы № 163](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

36⁴-статья. Жоготулган ипотека күрөөлүгүнө карата укуктарды калыбына келтирүү

1. Жоготулган ипотека күрөөлүгүнө карата укуктарды калыбына келтирүү Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында белгиленген тартипте күрөө берүүчү тарабынан жүргүзүлөт.

2. Ал боюнча депозиттик эсепке алуу жүзөгө ашырылуучу жоготулган ипотека күрөөлүгүнө карата укуктарды калыбына келтирүү бул күрөөлүктү жоготуу фактысын көрсөтүү менен, тийиштүү депозитарий тарабынан берилүүчү ал күрөөнүн акыркы ээси жөнүндө маалымкаттын негизинде жүргүзүлөт, мында депозиттик эсептер боюнча жазууларга ылайык анын ээси болуп саналган жак ипотека күрөөлүгүн жоготкон жак деп таанылат.

3. Күрөө берүүчү өзү тарабынан түзүлгөн жоготулган ипотека күрөөлүгүн жараксыз деп таануу жөнүндө соттун чечимин алгандан кийин, 3 күндүн ичинде "дубликат" деген белгиси менен бул ипотека күрөөлүгүнүн дубликатын түзүүгө жана аны кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоону жүзөгө ашырган органга берүүгө милдеттүү.

4. Ипотека күрөөлүгүнүн дубликаты аны жоготкон жакка мамлекеттик каттоодон өткөрүлгөндөн кийин кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоону жүзөгө ашырган орган тарабынан тапшырылат.

(КР [2016-жылдын 2-августундагы № 163](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

37-статья. Ишкананын күрөөсү

1. Мүлк комплекси катары ишкананы күрөөгө койгондо (мындан ары - ишкана), эгерде мыйзамда же келишимде башкасы каралбаса, күрөө укугу анын курамына кирген бардык мүлккө, кыймылдуу жана кыймылсыз мүлккө, материалдык жана материалдык эмес активдерге, имаратка, курулмаларга, жабдууларга, инвентарга, чийки затка, даяр продукцияга, талап кылуу укуктарына, өзгөчө укуктарга, анын ичинде күрөө мезгилинде алынган укуктарга жайылтылат.

Ишкананын мүлкүнө тиешелүү күрөөгө берилүүчү курам жана анын наркын баалоо ошол мүлктү толук инвентаризациядан өткөрүүнүн негизинде аныкталат. Инвентаризация акты, бухгалтериялык баланс күрөө жөнүндөгү келишимдин милдеттүү тиркемелери болуп эсептелет.

2. Күрөө берүүчүгө таандык ишкана жайгашкан жер участкасын мөөнөтсүз пайдаланууга берүү күрөө укугуна жайылтылбайт. Өндүрүп алууну мындай ишканага айландырганда ошол мүлктү менчикке алуучу жак ошондой эле шарттарда жана көлөмдө жер участкасын пайдалануу укугун кыймылсыз мүлктүн мурдагы менчик ээсиники (күрөө берүүчү) менен бирдей өзүнө алат.

3. Ишкана күрөөгө ишканага таандык мүлк ээсинин же ал ыйгарым укук берген органдын макулдугу болгондо жол берилет. Ушул талапты бузуу менен түзүлгөн ишкананын күрөөсү жөнүндөгү келишим жараксыз болот.

38-статья. Күрөөгө коюлган ишканага карата күрөө берүүчүнүн укуктары

1. Күрөө берүүчү күрөө кармоочунун макулдугу менен күрөөгө берилген ишканага тиешелүү мүлктү сатууга, алмашууга, ижарага берүүгө, зайымга сунуштоого, дагы башкача жол менен ээлик кылууга укуктуу, ошондой эле ал мүлктүн курамына, эгерде күрөө жөнүндө көрсөтүлгөн келишимдеги мүлктүн жалпы наркы азайышына алып келбесе, ошондой эле күрөө келишиминин башка шарттарын бузбаса, ошол мүлктүн курамына өзгөртүү киргизе алат.

2. Күрөө кармоочунун макулдугусуз күрөө берүүчү ишканага таандык мүлктү күрөөгө берүүгө, бүтүм жасоого кыймылсыз мүлктү ажыратууга багытталган ишканага таандык бүтүмдөрдү жасоого укуксуз, эгерде күрөө жөнүндөгү келишимде башкасы каралбаса. Ишкананын күрөө берүүчүсү күрөө кармоочунун талабы боюнча көзкарандысыз аудитордун маалымкаты менен тастыкталган ишкананын кирешелери, чыгашалары жөнүндө учурдагы отчетту жана баланстык отчетту берүүгө милдеттүү.

3. Ишкананын күрөөсү менен камсыз кылынган милдеттенме аткарылбаганда күрөө кармоочу күрөө жөнүндөгү келишимде каралган ишкананын финасылык абалын оңдоо боюнча ишкананын башкаруу органдарына өкүлдөрдү дайындоону, чыгарылган продукцияга ээлик кылуу укугуна чек коюуну кошкондо чараларды көрүүгө укуктуу. Эгерде көрсөтүлгөн чаралар тиешелүү натыйжасын бербесе, күрөө кармоочу өндүрүп алууну күрөөгө коюлган ишканага айлантууга укуктуу.

39-статья. Ишкананы башкаруучунун ыйгарым укуктары

1. Ишкананы башкаруучунун ишинин максаты сатууга даярдоо учурунда ишкананы башкаруу болуп саналат, андан кийин иштеп жаткан ишкана катары аны жалпысынан же анын айрым активдерин сатууну уюштуруу же ишкананы ар кандай бөлүктөргө бөлүү алардын айрым бөлүктөрү иштеп жаткан өндүрүш процесси катары сатылышы мүмкүн.

2. Ишканага башкаруучу болуп дайындалгандан кийин ал күрөөгө коюлган ишкананы башкаруу боюнча бардык укуктарды жана күрөө берүүнү башкаруу органдарынын - ишкана менчик ээсинин ыйгарым укуктарын өзүнө алат. Мындай ыйгарым укуктар күрөө берүүчүгө карата банкротчулук процесси козголгон жана администратор дайындалганда токтотулбайт. Күрөөгө коюлган ишкананын менчик ээси менен түзүлгөн келишим боюнча келип чыгуучу күрөөгө коюлган ишкананы башкаруучу башка адамдардын бардык ыйгарым укуктары же ушундай ишкана менен болгон башка мамилелер, ишкананы башкарууну дайындоо жөнүндө маалыматты камтыган соттон тышкаркы тартипте күрөөнүн жүйөсүн өндүрүп алууну айландыруу жол-жобосу башталганы тууралу билдирүү жеткирилгенден кийин, болбосо күрөө берүүчүнүн талаптарын соттон тышкары канагаттандыруу жөнүндө макулдашууда белгиленген учурдан, же соттун кайсы бир чечиминен тартып токтотулат.

Ыйгарым укуктары ушундай жол менен токтотулган бардык адамдар бардык зарыл маалыматты жана жардамды өз милдеттерин аткаруу үчүн ишкананын башкаруучусуна берүүгө милдеттүү.

Ишкананын башкаруучусу ишкананы өзү башкарып турган учурдан башкасына - ишкананын мурдагы карыздарына жоопкерчилик тартпайт.

3. Ишканага башкаруучу дайындалгандан кийин күрөөгө коюлган ишканага карата банкротчулук процесси козголгондо башкаруучу ишкананын атайын администратору катары чыга алат.

40-статья. Турак үйлөрдүн жана квартиралардын күрөөсү жөнүндөгү ченемдерди колдонуу

1. Ушул Мыйзамдын [40-48](#), [65](#)-статьяларында камтылган ченемдер жарандарга менчик укугунда таандык болгон турак үйлөрдө жана көп квартиралуу үйлөрдүн квартираларында туруктуу жашоого багытталган күрөөгө карата колдонулат.

2. Мамлекеттик же муниципалдык менчикте турган турак үйлөрдү жана квартираларды, ошондой эле кызматтык турак жайларды күрөөгө коюуга жол берилбейт.

3. Туруктуу жашоого арналбаган мейманканалар, эс алуу үйлөрү, дачалар, чарбак үйлөр жана башка курулуштар жана башпааналар күрөөгө жалпы негизде жүйө боло алат.

Күрөөнүн жүйөсү турак үйдүн бир же бир нече өзүнчө бөлмөдөн турган квартиралардын бир бөлүгү болгон учурда, мындай күрөөгө ушул Мыйзамдын [40-48](#), [65](#)-статьяларынын эрежелери колдонулат.

4. Эгерде күрөө жөнүндөгү келишимде башкасы каралбаса, Күрөө кармоочу турак үйдө турган жалдоочуга ошол Күрөө кармоочунун макулдугу менен эркин квартира берүүгө укуктуу.

5. Эгерде келишимде башкасы каралбаса, турак үйдү же курулуп жаткан үйдү күрөөгө койгондо күрөө укугу жер участкасына да жайылтылат.

41-статья. Көп квартиралуу турак үйдөгү квартиралардын күрөөсү

Көп квартиралуу турак үйдөгү менчик укугунда күрөө берүүчүгө таандык квартираларды күрөөгө койгондо анын бир бөлүгү күрөө берүүчүнүн жана башка адамдардын жалпы үлүштүк менчигинде турса, жалпы менчик укугунда турган тиешелүү үлүш квартирасы жана жер участкасы менен бирге күрөөгө коюлган деп эсептелет.

42-статья. Курулуп жаткан турак үйдүн күрөөсү

Турак үйдү куруу учурунда күрөө жөнүндөгү келишимде жер участкасы, курулушу бүтө элек квартиралар жана күрөө берүүчүгө таандык курулуш үчүн даярдалган материалдар жана жабдуулар менен камсыз кылуу каралашы мүмкүн.

42-1-статья. Банктын же башка кредиттик уюмдун кредитинин же башка жеке же юридикалык жактын максаттуу карызынын эсебинен сатып алынуучу турак үйлөрдү жана квартираларды ипотекалоо

Эгерде келишимде башкача каралбаса, банктын же башка кредиттик уюмдун карыз акчалай каражатын, кредитин же болбосо башка жеке же юридикалык жак берген максаттуу карыз каражатын пайдалануу менен сатып алынуучу же курулуп жаткан турак үй же квартира карыз алуучунун турак үйгө же квартирага менчик укуктары мамлекеттик катталган учурдан тартып ипотека менен оордотулган деп эсептелинет. Мында турак үйдү же квартираны сатып алууга же курууга кредит же

максаттуу карыз берген банк же башка кредиттик уюм же болбосо юридикалык же жеке жак күрөө кармоочу болуп саналат.

(КР [2009-жылдын 30-мартындагы № 98](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

43-статья. Турак жай-сактык кредиттик компаниялары

1. Турак жай-сактык кредиттик компания банктык эмес финансы-кредиттик уюм болуп саналат, анын иши аманатчылардын акчалай каражаттарын турак жай-сактык салымдарына топтоого жана анын аманатчыларына мамлекеттик турак жай программаларынын алкагында жеке курулуш, турак үйлөрдү (батирлерди) сатып алуу же турак жай шарттарын жакшыртуу үчүн кредиттерди берүүгө багытталган.

2. Турак жай-сактык кредиттик компания акционердик коом формасында түзүлүүчү коммерциялык уюм болуп саналат жана Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык мамлекеттик каттоодон өткөн күндөн тартып юридикалык жак статусун алат.

3. Турак жай-сактык кредиттик компания ишин жүзөгө ашырууну баштоо үчүн Кыргыз Республикасынын Улуттук банкынын талаптарына ылайык айрым банктык операцияларды жүргүзүү укугуна Кыргыз Республикасынын Улуттук банкынын лицензиясын алууга тийиш.

4. Турак жай-сактык кредиттик компания төмөнкүдөй банктык операцияларды Кыргыз Республикасынын Улуттук банкы тарабынан белгиленген чектөөлөрдү эске алуу менен жана мындай операциялар лицензияда көрсөтүлгөн шартта ишке ашырууга укуктуу:

1) турак жай сатык салымын, тактап айтканда контракттык турак жай сактык тутумунун аманатчысы (салуучусу) тарабынан турак жай-сактык кредиттик компаниянын контракттык турак жай сактык тутумунун аманатчысынын турак жай шарттарын жакшыртууга, ошондой эле жеке курулушка жана/же турак үйлөрдү (батирлерди) сатып алууга багытталган эсепке салынган улуттук валютадагы акчалай каражаттарынын суммасын кабыл алуу;

2) турак жай шарттарын жакшыртууга, жеке курулушка, турак үйлөрдү (батирлерди) сатып алууга мөөнөттүүлүк, кайтарымдуулук жана төлөө шарттарында кредиттерди берүү;

3) Кыргыз Республикасынын Улуттук банкынын ченемдик укуктук актыларына ылайык башка операциялар жана бүтүмдөр.

5. Турак жай-сактык кредиттик компаниянын капиталынын негизин толук төлөнгөн уставдык капитал түзөт, анын курамына турак жай-сактык кредиттик компания акционерлер тарабынан салынган каражаттарды кайтаруу боюнча милдеттенмелери жок болгон жана Кыргыз Республикасынын Улуттук банкынын талаптарына ылайык келген уставдык капитал гана кирет. Турак жай-сактык кредиттик компаниянын уставдык капиталы Кыргыз Республикасынын улуттук валютасында, накталай эмес формада, акционерлердин (уюмдаштыруучулардын) акчалай каражаттарынын эсебинен гана түзүлөт.

6. Турак жай-сактык кредиттик компаниянын иши Кыргыз Республикасынын Улуттук банкынын ченемдик укуктук актылары менен жөнгө салынат.

(КР [2019-жылдын 18-июлундагы № 89](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

44-статья. Ипотека боюнча мамлекеттик адистешкен мекеме

1. Ипотека боюнча мамлекеттик адистешкен мекеме - бул карыздык баалуу кагаздардын рыногунун иштешин камсыз кылуучу мамлекеттик орган, ипотекалык кредит боюнча карыз милдеттенмелерин айландырууга түрткү берип, турак жай ипотекалык кредиттөөнү кайра каржылоо механизмин камсыз кылат.

2. Ипотека боюнча мамлекеттик адистешкен мекеме юридикалык жак болуп саналат, анын иши ушул Мыйзам жана Кыргыз Республикасынын тиешелүү ченемдик укуктук актылары менен жөнгө салынат.

3. Ипотека боюнча мамлекеттик адистешкен мекеме Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинети тарабынан кепилдик берилген мамлекеттик карыз ипотекалык баалуу кагаздарын чыгаруу максаты менен карызга ипотекалык турак жай милдеттенмелерин алууга укугу бар.

Ипотекалык турак жай карыздык милдеттенмелерин чыгаруу жана айландыруу мыйзам менен жөнгө салынат.

4. Ипотекалык турак жай карыз милдеттенмелерин алуу Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык келишим менен жол-жоболоштурулат. Келишимди жол-жоболоштурганда ипотека боюнча мамлекеттик адистешкен мекеме көзкарандысыз баалоочуну тартуу менен ипотеканын жүйөсүн кошумча баалоону жүргүзө алат.

5. Сатып алынган ипотекалык турак жай карыз милдеттенмелеринин негизинде ипотека боюнча мамлекеттик адистешкен мекеме рынокто эркин айлантылуучу мамлекеттик ипотекалык баалуу карыз кагаздарды эркин чыгарат.

Адистешкен мекеме, эгерде мыйзамда же келишимде башкасы каралбаса, ипотека боюнча мамлекеттик карызды жабуу мөөнөтүнө чейин ипотекалык баалуу мамлекеттик карыз кагаздарды сатып алууга милдеттүү.

6. Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинети ипотека боюнча мамлекеттик адистешкен мекемеге карыздык ипотекалык турак жай милдеттенмелерин жана/же тиешелүү жылга бюджет жөнүндө мыйзамда көрсөтүлгөн өлчөмдө мамлекеттик карыз ипотекалык баалуу кагаздарды чыгаруу максаты менен акчалай каражаттарды берет.

7. Ипотека боюнча мамлекеттик адистешкен мекеме менен коммерциялык банктын ортосунда ипотекалык кредитти тейлөө боюнча келишим түзүлүшү мүмкүн, анда коммерциялык банк ипотекалык кредитти банктык тейлөөгө байланышкан ипотека боюнча мамлекеттик органдын финансылык агенти катары чыгат.

(КР [2022-жылдын 2-августундагы № 76](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

45-статья. Жергиликтүү органдардын ипотекалык кредиттөөгө катышуусу

Жергиликтүү өзалдынча башкаруу органдары менчик бюджеттеринин чегинде ошол региондо ипотекалык кредиттөөнүн тутумуна колдоо көрсөтүү жана өнүктүрүү боюнча атайын органдарды түзө алат. Мындай органдардын иши ушул Мыйзамда көрсөтүлгөн өзгөчөлүктөрдү эсепке алуу менен жүзөгө ашырылат.

Жергиликтүү өзалдынча башкаруу органдары турак жай сертификаттарынын эмитенттери катары чыга алат.

46-статья. Турак жайды кредиттөөнүн өзгөчөлүктөрү

1. Турак жайды курууга жана сатып алууга турак жай кредиттери банктар, банктык эмес финансы-кредиттик уюмдар жана/же дагы башка жактар тарабынан берилиши мүмкүн. Турак жай кредиттерин берүү шарттары жана тартиби калыптанган тажрыйбаны эсепке алуу жана Кыргыз Республикасынын мыйзамдары койгон талаптарды сактоо менен тараптар жекече аныкташат.

2. Турак үйдү курууга кредит келишимдин шарттарына ылайык берилет.

(КР [2019-жылдын 18-июлундагы № 89](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

47-статья. Турак жай сертификаттары

1. Турак жай сертификаты алардын менчик ээлеринин эмиссиянын проспектинде аныкталган шарттар сакталганда белгилүү жалпы аянтты алуу укугун ырастоочу баалуу кагаз болуп саналат. Сертификаттарды чыгаруунун тартиби жана аларды айлантуу мыйзамга ылайык жүзөгө ашырылат.

2. Турак жай сертификаты анын ээлери (сертификатты алуучу юридикалык же жеке жак) тарабынан белгиленген жалпы турак жай аянтын курууга каражаттар салынганын ырастайт, анын өлчөмү турак жай сертификаты иштетилген мөөнөт ичинде алмаштырылбайт.

Турак жай сертификаттарынын менчик ээси, эгерде ага эмиссиянын проспектинде аныкталган ошол сериядагы сертификаттардын белгилүү эсеби таандык болсо турак жайды (үйдү, квартираны) алууга укугу бар.

Турак жай сертификаттарын айлантууга чыгарган жак турак жайды (үйдү, квартираны) алуу мүмкүнчүлүгүн камсыз кылат.

3. Турак жай сертификаттарынын эмитенти - Кыргыз Республикасынын аймагында катталган, менчик укуктарында, дагы башка негиздерде каражаттарды тартууга объект болгон турак жай куруу үчүн тиешелүү тартипте бөлүнгөн (алынган) жер участкасы бар юридикалык жак, ошондой эле турак жай сертификаттарын чыгарууну жүзөгө ашыруучу жогоруда көрсөтүлгөн бардык укуктар берилген жана ээлеринин алдында алар боюнча милдеттенме алган юридикалык жак.

4. Турак жай сертификаттарын чыгаруу ошол баалуу кагаздардын ээлеринин аныкталган жалпы аянтты алууга кепилдик берген укуктары менен камсыз кылынышы керек, мындай аянттын өлчөмү турак жай сертификатынын белгилүү иш-аракетинин мөөнөтү ичинде алмашылбайт.

5. Турак жай сертификаттарын чыгарууга банк, дагы башка кредиттик мекеме, камсыздандыруу компаниясы, башка бир юридикалык жак (коммерциялык уюм) кепил боло алат, булар эмитент менен түзүлгөн келишимге ылайык. турак жай сертификаттарынын ээлеринин алдында эмитент тарабынан аткарылбай кала турган болсо, алардан кутулуу боюнча эмитенттин милдеттенмесин өздөрүнө алат.

6. Турак жай сертификаттарын жарнамалоодо эмитент жарнамада эмиссиянын проспектин каттоо датасы тууралу жана турак жай сертификаттарын эмиссиялоо жолу менен каражат тартуучу объект жайгашкан жер жөнүндө жарнамада көрсөтүүгө милдеттүү.

7. Баалуу кагаздар рыногу боюнча ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган эмиссиялык турак жай сертификаттарынын эмитенттеринин ишин Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында каралган тартипте жана учурларда жөнгө салат.

48-статья. Ипотеканын катышуучулары үчүн мамлекеттик кепилдиктер

1. Жеке жактар тарабынан турак жай-сактык кредиттик компанияларында сактоо максаты үчүн курулушка жана/же турак жай сатып алууга багытталган, ошондой эле турак жай сертификатын сатып алууга арналган турак жай ипотекалык кредити боюнча негизги суммаларды жана пайыздарды төлөп берүүгө жеке жактар жиберген суммаларга салык салуу Кыргыз Республикасынын салык мыйзамдарына ылайык жүргүзүлөт.

2. Мамлекет же жергиликтүү өзалдынча башкаруу органдары Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык бюджеттик каражаттардан берилген турак жай кредиттерин жабууга байланышкан айрым жеңилдиктерди карай алат.

(КР [2019-жылдын 18-июлундагы № 89](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

49-статья. Күрөөнүн жүйөсү боло алчу жер участкалары

1. Күрөө жөнүндөгү келишим боюнча жарандардын, юридикалык жактардын менчигинде турган жер участкалары, ошондой эле Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында белгиленген чектөөлөр менен жер участкаларын пайдалануу укугу да күрөөгө коюлушу мүмкүн.

2. Күрөөнүн жүйөсү болгон жер участкалары өзалдынча жер участкасы катары бөлүнүшү керек.

Жер участкасынын күрөө жөнүндө келишимине милдеттүү тиркеме катары тиешелүү ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган берген ошол жер участкасынын планынын (чегарасынын чиймеси) көчүрмөсү милдеттүү түрдө тиркелиши керек.

3. Ушул статьянын 1-пунктунда көрсөтүлгөн жер участкасы жалпы үлүштүк же жалпы орток менчикке алынганда, Кыргыз Республикасынын Жарандык [кодексинин](#) эрежелерине ылайык Кыргыз Республикасынын жер мыйзамдарында каралган жер участкаларын жана айыл чарба багытындагы жер үлүштөрүнүн өзгөчөлүктөрүн эсепке алуу менен Кыргыз Республикасынын Жарандык кодексинин эрежелерине ылайык жалпы үлүштүк же жалпы орток менчикте турган өзүнчө участка катары бөлүнгөн, жаранга же юридикалык жакка гана таандык жер участкасы күрөөгө коюлушу мүмкүн.

50-статья. Имараттар же курулмалар жайгашкан жер участкасынын күрөөсү

1. Жер участкасынын күрөө келишимин түзгөндө күрөө укугу ошол жер участкасында жайгашкан имараттарга, курулмаларга же турак жай курулуштарына бүткөрүлө элек курулуштарды кошкондо жайылтылат.

2. Имараттар, курулмалар же турак жай курулуштары жайгашкан жер участкасынын күрөөсүндө ошол объекттер ээлеген жер участкасынын бир бөлүгү жана аларды пайдаланууга зарыл жер участкасынын бир бөлүгү өзалдынча жер участкасы катары бөлүнүшү керек. Мындай учурда калган жер участкасына күрөө жайылтылбайт.

51-статья. Күрөө берүүчү тарабынан күрөөгө коюлган жер участкасына имараттарды же курулмаларды куруу

Күрөө келишими боюнча күрөөгө коюлган жер участкасына күрөө берүүчү күрөө кармоочунун макулдугу менен тиешелүү кошумча жазуу жүзүндөгү макулдашууну түзүү жолу менен күрөө келишиминде башкасы каралбаса, күрөө кармоочунун укуктары жайылтылбаган имараттарды жана курулмаларды курууга укуктуу.

Эгерде күрөө берүүчү тарабынан күрөөгө берилген жер участкасында имараттардын же курулмалардын курулушу күрөө кармоочуга күрөө аркылуу берилген ошол жер участкасынын камсыз кылынышын начарлатууга кириптер кылса, же начарлата турган болсо, күрөө кармоочу күрөө келишиминин шарттарын өзгөртүүнү, анын ичинде эгерде бул зарыл болсо, күрөөнү ошол курулуп жаткан имаратка же курулмага жайылтуу жолу менен күрөө келишиминин шарттарын өзгөртүүнү талап кылууга укуктуу.

5-глава

Укуктардын күрөөсү

52-статья. Укуктардын күрөөсү

1. Күрөө берүүчүгө тиешелүү болгон акчалай карыз күрөөнүн жүйөсү болуп саналган учурда, күрөө берүүчү мыйзамдарда каралган учурларды эске албаганда, күрөөсү карызга берилгени тууралуу өз дебиторуна кабар берүүгө милдеттүү эмес. Карызы күрөөгө коюлган дебитор, эгерде күрөө берүүчү же күрөө кармоочу күрөөнүн коюлгандыгы тууралуу дебиторго билдирбесе, аны күрөө берүүчүгө төлөп берүү жолу менен же күрөө берүүчү дайындаган жакка берүү аркылуу жаба алат. Мындай билдирүүдөн кийин дебиторго тапшырылгандан кийин күрөө кармоочу күрөө берүүчүгө таандык болгон күрөөгө коюлган карыз боюнча дебитордун аркасынан тикелей түшө алат, күрөөгө коюлган карыз күрөө кармоочуга же күрөө кармоочу тарабынан дайындалган жакка ордун төлөп берүү жолу менен гана жабылышы мүмкүн.

Эгерде күрөө келишиминде башкасы көрсөтүлбөсө, мүлк комплекси катары ишкана күрөөсү ишканага таандык бардык укуктардын күрөөсүн өзүнө кошо камтыйт.

2. Эгерде күрөөнүн жүйөсү күрөө берүүчүнүн алдындагы үчүнчү бир жактын акчалай карыздан тышкаркы келишимдик милдеттенмеси болсо, анда мындай келишимдик милдеттенме күрөө берүүчү менен макулдашууга ылайык милдетин алган тарап аркылуу канагаттандырылат. Мындай учурда күрөө кармоочу келишим боюнча нарктын кандайы болсо да күрөө берүүчүнүн карамагына өтсө, канагаттануу ала алат.

Күрөө кармоочу келишимдик милдеттенме боюнча милдетти алган тараптан тикелей өзү мажбурлап төлөм алуу билдирүүсүнүн көчүрмөсүн ошол милдет алган тарапка жибергенден кийин гана канагатты ала алат, ал үчүн аталган билдирүүдө бул ишти - күрөө берүүчү алдындагы милдет алган тараптан келишимдик

милдеттенмени мажбурлап алуу укугун ушул Мыйзамга ылайык жүргүзүп жатканы көрсөтүлүшү керек.

(КР [2009-жылдын 30-мартындагы № 97](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

53-статья. Укуктардын күрөөсүндө күрөө берүүчүнүн милдеттери

Эгерде күрөө келишиминде башкасы каралбаса, укуктар күрөөгө коюлганда күрөө берүүчү төмөндөгүлөргө милдеттүү:

- 1) күрөөгө коюлган укукту өткөрүп бербөөгө;
- 2) күрөөгө коюлган укуктардын токтотулушуна кириптер кылуучу иш-аракеттерди жасабоого же анын наркын төмөндөтпөөгө;
- 3) күрөөгө коюлган укуктун аныктыгын камсыз кылуу үчүн зарыл иш-аракеттерди жасоого;
- 4) күрөөгө коюлган укукту үчүнчү бир жактар тарабынан кол салуусунан коргоо үчүн бардык чараларды көрүүгө;
- 5) күрөө кармоочуну күрөөгө коюлган укуктарга кирген кандай өзгөртүүлөр болбосун, анын үчүнчү жактар тарабынан бузулушу, үчүнчү жактар ушул укукка карата койгон дооматтар тууралуу маалымдоого.

54-статья. Укуктардын күрөөсүндө күрөө кармоочунун укуктары

1. Эгерде келишимде башкасы каралбаса, укуктардын күрөөсүндө күрөө кармоочу төмөндөгүлөргө укуктуу:

- 1) эгерде күрөө берүүчү ушул Мыйзамдын 53-статьясында каралган милдеттерди бузса, күрөө менен камсыз кылынган укуктардын аткаруу мөөнөтү келгенине карабастан, күрөөгө коюлган укуктарды өзүнө котортуу жөнүндө доо менен сотко кайрылууга;
- 2) күрөө берүүчү тарабынан ушул Мыйзамдын 53-статьясынын 4-пунктчасында каралган талаптар аткарылбаган учурда, күрөөгө коюлган укукту үчүнчү жактардын бузушунан коргоого багытталган иш-аракеттерди өзалдынча жасоого;
- 3) күрөөгө коюлган укук жөнүндө доо каралып жаткан иш боюнча үчүнчү жак катары чыгууга.

III БӨЛҮМ

ӨНДҮРҮП АЛУУНУ КҮРӨӨГӨ КОЮЛГАН МҮЛККӨ АЙЛАНТУУ ЖАНА КҮРӨӨНҮН ЖҮЙӨСҮН САТЫП ӨТКӨРҮҮ

6-глава

Өндүрүп алууну күрөөгө коюлган мүлккө айлантуу

55-статья. Өндүрүп алууну күрөөнүн жүйөсүнө айлантуунун негиздери

1. Ушул Мыйзамда көрсөтүлгөн күрөө кармоочунун (кредитордун) талаптарын канагаттандыруу үчүн өндүрүп алууну күрөөнүн жүйөсүнө күрөө менен камсыз кылынган милдеттемени карызкор аткарбаган жана/же талаптагыдай аткарбаган учурда айлантилышы мүмкүн, айрыкча:

1) милдеттенмелерди төлөөнүн мөөнөтү бузулса;

2) карызкор тарабынан күрөө кармоочунун күрөө менен камсыз кылынган милдеттемени мөөнөтүнөн мурда аткаруу жөнүндөгү учурларга ушул Мыйзамдын 56-статьясында каралган учурларга ылайык аткарылбаса.

2. Өндүрүп алууну күрөөгө коюлган мүлккө айлантуу, эгерде ушул Мыйзамда башкасы каралбаса, күрөө келишиминде же мыйзам күчүнөн улам ипотека белгилеген башка келишимде каралган тартипте жүзөгө ашырылат. Күрөө келишими же мыйзам күчүнөн улам ипотека белгилеген башка келишимдин күрөө аркылуу камсыз кылынган милдеттенменин шарттарынын ортосунда өндүрүп алууну күрөөгө коюлган мүлк аркылуу канааттандыруу жолу менен аткаруу жагынан айырмачылыктар чыкса, артыкчылык күрөө келишиминин же мыйзам күчүнөн улам келип чыгуучу ипотека белгилеген башка келишимдин шарттарында берилет.

(КР [2009-жылдын 30-мартындагы № 98](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

56-статья. Күрөө менен камсыз кылынган милдеттенмени мөөнөтүнөн мурда аткаруу жөнүндө талаптар канааттандырылбаганда өндүрүп алууну күрөөнүн жүйөсүнө айлантуу

Күрөө кармоочу, эгерде анын койгон талабы канааттандырылбаса, төмөндөгүдөй учурларда өндүрүп алууну күрөөнүн жүйөсүнө айлантууну талап кылууга укуктуу:

1) күрөө берүүчү тарабынан күрөөнүн жүйөсүн тескөө жөнүндө эрежелери бузулса, же эгерде күрөөнүн жүйөсү күрөө берүүчүнүн ээлигинен чыккан болсо;

2) күрөө берүүчү тарабынан күрөөнүн жүйөсүн алмаштыруу же калыбына келтирүү эрежелери бузулса;

3) эгерде күрөө берүүчү күрөөнүн жүйөсүн алмаштыруу же калыбына келтирүү укугунан пайдаланбаса, күрөө берүүчү ал үчүн жооп бербеген жагдайлар боюнча күрөөнүн жүйөсү жоголсо;

4) кийинки күрөө жөнүндө эрежелерди күрөө берүүчү бузса;

5) күрөө берүүчү тарабынан күрөөнүн жүйөсүн күтүү жана сактоо боюнча милдеттер бузулса;

6) күрөө берүүчү тарабынан күрөөнүн жүйөсүнө карата үчүнчү жактардын укуктары жөнүндө күрөө кармоочуну эскертүү боюнча милдеттер бузулса;

7) мыйзамда же күрөө жөнүндө же күрөөнү белгилеген башка келишимде каралган дагы башка учурларда.

(КР [2009-жылдын 30-мартындагы № 98](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

57-статья. Мурдагы же кийинки күрөө менен камсыз кылынган талаптар боюнча өндүрүп алууну күрөөнүн жүйөсүнө айлантуу

1. Кийинки күрөө менен камсыз кылынган талаптар боюнча өндүрүп алууну күрөөнүн жүйөсүнө айланткан учурда, өндүрүп алуу күрөөнүн ошол жүйөсүнө мурдагы күрөө менен камсыз кылынган талаптар боюнча аларды өндүрүп алуунун мөөнөтү али келе элек болсо, кошо айлантилышы мүмкүн.

Эгерде мурдагы күрөө келишими боюнча күрөө кармоочу бул укуктан пайдаланбаган болсо, кийинки күрөө менен камсыз кылынган талаптар боюнча өндүрүп алуу айлантилган күрөөнүн жүйөсү мурдагы күрөө менен оорлотулган бойдон аны алуучуга өтөт.

2. Мурдагы күрөө менен камсыз кылынган талаптар боюнча өндүрүп алууга күрөөнүн жүйөсүнө айлантилган учурда өндүрүп алууну күрөөнүн ошол жүйөсүнө күрөө менен камсыз кылынган талаптар боюнча аларды өндүрүп алуу мөөнөтү али келе элек болсо да кошо айлантууга жол берилет.

Кийинки күрөө менен камсыз кылынган талаптар, эгерде мурдагы күрөө менен камсыз кылынган талаптарды канагаттандыруу үчүн мөөнөтүнөн мурда канагаттандырууга тийиш эмес болсо, өндүрүп алууну күрөө жүйөсүнүн бир бөлүгүнө айлантуу жетиштүү болот.

3. Өндүрүп алууну күрөөнүн жүйөсүнө айлантууда кийинки күрөө келишими боюнча күрөө кармоочунун талаптары мурдагы күрөө боюнча күрөө кармоочу талаптарын канагаттандыргандан кийин күрөө жүйөсүнүн наркынан канагаттандырылат.

4. Эгерде мурдагы жана кийинки күрөө боюнча күрөө кармоочу бир эле жак болуп саналса, ушул статьянын жоболору колдонулбайт. Эгерде Мыйзам же макулдашуу тараптары аркылуу башкасы каралбаса, мындай учурда күрөөлөрдүн ар бири менен камсыз кылынган талаптар тиешелүү милдеттенмелерди аткаруу тийиштүү мөөнөттөрдө кезектүүлүк тартибинде канагаттандырылат.

58-статья. Өндүрүп алууну күрөөнүн жүйөсүнө айлантуунун тартиби

1. Соттон тышкаркы же сот тартибинде өндүрүп алууну күрөөнүн жүйөсүнө айлантуу жол-жобосун козгоо үчүн күрөө кармоочу төмөндөгүлөргө милдеттүү:

1) өндүрүп алууну күрөөнүн жүйөсүнө айлантуу жол-жобосунун башталганы жөнүндө билдирүү түзүүгө;

2) эгерде күрөөнүн жүйөсү катталууга тийиш болсо, бул билдирүү күрөөнү мамлекеттик каттоодон өткөргөн жүзөгө ашыруучу органда/органдарда каттатууга;

3) жазуу жүзүндөгү билдирүүнү карызкорго (эгерде ал ошол эле учурда карызкор да болуп саналбаса, күрөө берүүчүгө да) тапшырууга. Билдирүүнү тикелей берүүгө мүмкүнчүлүк болбосо, ал карызкорго (күрөө берүүчүгө да) келишимде көрсөтүлгөн дарек боюнча тапшырык кат түрүндө жана/же факс боюнча берилет;

4) күрөө берүүчү тарабынан күрөө кармоочу бир эле жак болуп саналгандан башка учурларда мурдагы жана кийинки күрөөнүн көчүрмөсүн жиберүүгө.

2. Билдирүү жазуу жүзүндө түзүлүп, төмөндөгүдөй маалыматтарды камтышы керек:

1) күрөө жөнүндө келишимдин сыпаттамасын, өндүрүп алууга айлантуу жол-жобосу козголуп жаткан күрөөгө коюлган мүлктү, күрөө менен камсыз кылынган милдеттенмени канааттандыруунун жагдайларынын кыскача сыпаттамасын, анын аткарылбай калуу себеби боюнча өндүрүп алууну айлантуу жол-жобосу козголот;

2) милдеттенмелерди ыктыярдуу аткаруу жөнүндө, белгилүү мөөнөт ичинде карыздардын бардык суммаларын төлөөнү кошкондогу сунуш, мындай мөөнөт карызкорго (күрөө берүүчүгө) билдирүү жиберилген 30 күндөн кем болбошу керек;

3) өндүрүп алууну күрөөнүн жүйөсүнө айлантуу жол-жобосунун болжолдуу башталышы жөнүндө эскертүүнү;

4) катталган күрөөдө - каттоонун номерин жана датасын;

5) күрөө кармоочунун пикири боюнча зарыл деп саналган дагы башка маалыматтарды;

6) билдирүүнүн датасын жана күрөө кармоочунун же ага ыйгарым укуктуу жактын кол тамгасын, ал эми өндүрүп алуу күрөөгө коюлган имаратка айлантылган учурда - ишкананын күрөөсүндө биринчи кезекте күрөө кармоочунун колтамгасын, ошондой эле ишканага башкаруучу болуп дайындалган адамдын колтамгасын жана маалыматтарын.

(КР [2017-жылдын 2-августундагы № 171](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

58¹-статья. Кыймылдуу мүлккө карата милдеттенмелерди аткаруу боюнча (келишим боюнча) талап кылуу укуктарын өндүрүп алуу тартиби

1. Күрөө кабарлоосунда катталганда, күрөөнүн жүйөсүнө соттук же соттон тышкаркы тартипте өндүрүп алуу жол-жоболорун козгоо үчүн, күрөө кармоочу өндүрүп алуу жол-жоболорунун башталгандыгы жөнүндө күрөө кабарлоосуна жазуу киргизүүгө тийиш.

2. Жазуу күрөө кабарлоосуна күрөө кармоочу тарабынан 3 жумушчу күндүн ичинде киргизилет. Өндүрүп алуу жол-жоболорунун башталгандыгы жөнүндө күрөө кабарлоосуна жазуу киргизбестен, ушул статьянын 1-пунктунда каралган шарттар сакталбаганда, күрөө кармоочу күрөөнүн жүйөсүн өндүрүп ала албайт.

3. Күрөө кабарлоосуна жазууларды киргизгенде, күрөө кармоочу 15 жумушчу күндүн ичинде төмөнкүлөргө укуктуу:

1) соттон тышкаркы тартипте, күрөө менен камсыз кылынган анын талаптарын канааттандыруу жөнүндө күрөө берүүчү менен макулдашуу түзүүгө;

2) эгерде мүлктү өндүрүп алуунун соттон тышкаркы тартиби күрөө жөнүндө келишимде жана/же талаптарды канааттандыруу жөнүндө макулдашууда же бейтарап макулдашууда каралбаса, сот тартибинде күрөөнүн жүйөсүн өндүрүп алуу жана сатуу жол-жоболорун жүргүзүү жөнүндө арызы менен сотко кайрылууга;

3) талаш-тартыш болгондо, сотко кайрылбастан, аны жөнгө салуу боюнча чараларды көрүүгө.

4. Кыймылдуу мүлктүн күрөө жүйөсүн сот тартибинде өндүрүп алуу процессинде катталган күрөө кабарлоосунда күрөө кармоочу Кыймылдуу мүлккө талап укуктарынын бирдиктүү мамлекеттик реестринен көчүрмөнү берүүгө милдеттүү. Көчүрмө сот тартибинде өндүрүп алуу жол-жоболорунун башталгандыгы жөнүндө далил болуп саналат. Өндүрүп алуу жол-жоболорунун башталганы жөнүндө күрөө

кабарлоосуна жазууларды киргизүү жана көчүрмө алуу тартиби Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинети тарабынан аныкталат.

(КР [2016-жылдын 15-июлундагы № 117](#), [2022-жылдын 2-августундагы № 76](#) Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык)

59-статья. Өндүрүп алууну күрөөнүн жүйөсүнө айлантуу жол-жобосун козгоо жөнүндө билдирүү алынгандан кийинки күрөө берүүчүнүн (карызкордун) иш-аракети

1. Күрөө берүүчү карызкор ушул Мыйзамдын 58-статьясынын 2-пунктунун 2-пунктчасына ылайык билдирүүдө көрсөтүлгөн күрөө кармоочунун талаптарын канагаттандырууга жана билдирүү үчүн негиз болуп саналган милдеттенмелерди токтотууга милдеттүү. Бул учурда жазаны күрөөнүн жүйөсүнө айлантууну козгоо жол-жобосу ушул Мыйзамга ылайык токтотулат.

2. Билдирүүнү алганда күрөө берүүчү (карызкор) төмөнкүлөргө укуктуу:

1) сот тартибинен тышкары күрөө менен камсыз кылынган анын талаптарын канагаттандыруу жөнүндө күрөө кармоочу менен макулдашуу түзүүгө же;

2) күрөөнүн жүйөсүн өндүрүп улуу үчүн негиздер келип чыккандан кийин күрөөгө коюлган мүлктү карызды жабуунун эсебине ыктыярдуу өткөрүп берүү жөнүндө күрөө кармоочу менен нотариалдык жактан күбөлөндүрүлгөн макулдашууну түзүүгө; же

3) эгерде соттон тышкары мүлккө айландыруу тартиби күрөө жөнүндө келишимде жана/же талаптарды канааттандыруу жөнүндө макулдашууда же бейтарап макулдашууда каралбаса, сот тартибинде күрөө жүйөсүн өндүрүп алуу жана аны сатып өткөрүү жол-жобосун жүргүзүү тууралуу арыз менен сотко кайрылууга.

(КР [2017-жылдын 2-августундагы № 171](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

60-статья. Күрөө предметин өндүрүп алуунун соттон тышкаркы тартиби

1. Күрөөгө коюлган кыймылсыз мүлктү өндүрүп алуу күрөө предметин соттон тышкаркы тартипте өндүрүү жол-жобосу башталгандыгы жөнүндө билдирүү жөнөтүлгөн датага чейин милдеттенмелерин аткарууда катары менен үч айдан ашык үзгүлтүксүз бузуулар болгон учурда демилгеленет.

Күрөө предметин соттон тышкаркы тартипте өндүрүп алуу төмөнкүлөрдүн негизинде жүзөгө ашырылат:

1) күрөө жөнүндө келишимдин, же болбосо кыймылдуу мүлккө карата күрөө предметин өндүрүп алуунун соттон тышкаркы тартиби тууралуу шарттарды камтыган макулдашуунун;

2) күрөө жөнүндө келишим же болбосо мыйзам күчүнөн улам ипотеканы белгилеген башка келишим менен бир учурда түзүлгөн жана анын ажырагыс бөлүгү болуп саналган, же болбосо күрөө жөнүндө келишимдин, же мыйзам күчүнөн улам ипотеканы белгилеген башка келишимдин колдонулуп жаткан мезгилинде түзүлгөн күрөө кармоочу менен күрөө берүүчүнүн ортосунда кыймылсыз мүлккө карата соттон тышкаркы тартипте күрөө предметин өндүрүп алуунун тартиби тууралуу макулдашуунун;

3) күрөө жөнүндө келишимде же мыйзам күчүнөн улам ипотеканы белгилеген башка келишимде күрөө кармоочунун соттон тышкаркы тартипте күрөө предметин өндүрүп алуу тууралуу укугу болгон учурда нотариустун аткаруу жазмасынын.

2. Күрөө кармоочу нотариустун аткаруу жазмасын алуу үчүн ушул Мыйзамдын [58-статьясына](#) ылайык билдирүү түзүлгөндөн кийин, ошондой эле ушул Мыйзамдын [58¹-статьясына](#) ылайык күрөө кабарлоосуна жазуу жүргүзүлгөндөн кийин күрөө берүүчүнүн (карызкордун) күрөө кармоочу койгон талапты канааттандырууга ниети жок болсо, кайрылууга укугу бар.

Нотариустун аткаруу жазмасы Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында белгиленген тартипте жасалат.

3. Күрөө жөнүндө келишим же күрөө берүүчүнүн талаптарын соттон тышкаркы тартипте канааттандыруу жөнүндө макулдашуу боюнча күрөө предметин өндүрүп алуу ушул Мыйзамдын [58-статьясында](#) каралган билдирүү жиберилгенден кийин, ошондой эле ушул Мыйзамдын [58¹-статьясында](#) каралган кыймылдуу мүлккө карата милдеттенмелерди аткаруу боюнча (келишим боюнча) талап кылуу укугу катталган учурда күрөө кабарлоосуна жазуу жүргүзүлгөндөн кийин жүзөгө ашырылат.

4. Эгерде күрөө кармоочунун талаптарын канааттандыруу тууралуу макулдашуу күрөө жөнүндө мурдагы келишимдер боюнча күрөө кармоочулардын катышуусу менен түзүлсө, ал макулдашуу кийинки келишим боюнча жарактуу болот. Күрөө кармоочунун талаптарын соттон тышкаркы тартипте канааттандыруу жөнүндө макулдашуу, кимисинин укуктары ушул макулдашуу менен бузулса, ошонун койгон доосу боюнча сот тарабынан жараксыз деп таанылышы мүмкүн.

Күрөө кармоочунун талаптарын соттон тышкаркы тартипте канааттандыруу жөнүндө макулдашууда макулдашууну укук белгилөөчү документ катары таануучу шарттар каралууга тийиш эмес.

5. Эгерде күрөө берүүчү менен күрөө кармоочунун ортосунда түзүлгөн келишимде (макулдашууда) күрөө предметин өндүрүп алуунун соттон тышкаркы тартиби белгиленсе, тараптардын бирөөсү дагы бир беткей тартипте өндүрүп алуунун тартибин өзгөртө албайт же келишим (макулдашуу) менен белгиленген күрөө предметин өндүрүп алуу тартибинен башкача жол менен баш тарта албайт.

Мында күрөө предметин өндүрүп алуу үчүн негиз пайда болгондон кийин тараптар кошумча макулдашуу менен күрөө жөнүндө баштапкы келишимден жана/же макулдашуудан айырмалган, күрөө предметин өндүрүп алуунун соттон тышкаркы башка тартибин кароого укуктуу.

6. Эгерде күрөө предметин сатуудан кийин алынган сумма күрөө менен камсыз кылынган күрөө кармоочунун талабынын өлчөмүнөн ашып кетсе, анда айырма күрөө берүүчүгө кайтарып берилет.

Эгерде күрөөгө коюлган мүлктү сатуудан түшкөн сумма күрөө кармоочунун талаптарын жабуу үчүн жетишсиз болсо, келишимде башкача көрсөтмө берилбесе, ал күрөөгө негизделген артыкчылыктан пайдаланбастан, карызкордун башка мүлкүнөн жетпеген сумманы алууга укуктуу.

(КР [2023-жылдын 16-февралындагы № 30](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

61-статья. Соттон тышкаркы тартипте өндүрүп алууну айлантуунун жол-жобосуна тийиштүү күрөө жүйөсүн күрөө кармоочуга өткөрүп берүү

1. Эгерде тараптардын макулдашуусунда башкасы каралбаса, ушул Мыйзамдын 60-статьясынын 1-пунктунда көрсөтүлгөн учурларда күрөө берүүчү, торуктардын уюштуруучуларын кошкондо, күрөө кармоочу же анын ыйгарым укуктуу өкүлүнө күрөө жүйөсүн өткөрүп берүүнү камсыз кылууга милдеттүү.

1¹. Күрөө кармоочунун күрөө жүйөсүнө менчик укугу сооданын натыйжалары жөнүндө протокол ыйгарым укуктуу мамлекеттик органда катталган учурдан тартып пайда болот.

2. Эгерде күрөө жүйөсүн өткөрүп берүүгө үчүнчү тарап тоскоолдук кылса, анда күрөө кармоочу, күрөө берүүчү же алардын ыйгарым укуктуу өкүлдөрү күрөө жүйөсүн өткөрүп берүү үчүн зарыл болгон мыйзамдуу иш-аракеттерди жасаганга укуктуу.

3. Күрөө жүйөсүн алган учурдан тартып жана аны сатып өткөрүү учуруна чейин күрөө кармоочу, жыйноо, реконструкциялоо, ремонттоо ж.б. жол менен күрөө жүйөсүн жакшыртууга же аны сатып өткөрүү боюнча чыгымдарын кыскартууга укуктуу кошкондо, мыйзамда же келишимде белгиленген күрөө жүйөсүнө карата укуктарга ээ.

Күрөө кармоочу күрөө жүйөсүнө карата анын сакталышы боюнча милдетти кошкондо, мыйзамда же келишимде белгиленген милдеттерди да тартат.

4. Күрөө кармоочу мажбурлап өндүрүп алууну айлантуу жөнүндө билдирме жөнөткөндөн кийин, ал эми кыймылдуу мүлккө карата милдеттенмелерди аткаруу боюнча (келишим боюнча) талап укугун каттоо күрөө кабарлоосуна жазуу киргизген учурдан тартып ушул Мыйзамдын [58¹-статьясына](#) ылайык ал же анын өкүлү күрөөнүн тийиштүү жүйөсүнө ээлик кылуу укугун алышат.

5. Күрөөгө коюлган мүлккө ээлик кылууга киришкенден кийин өндүрүп алууга айлантуу боюнча сатыкка чейин күрөө кармоочу күрөөлүккө карата, ушул Мыйзамда белгиленген күрөөгө коюлган мүлккө карата укуктарга жана милдеттерге ээ. Күрөө кармоочу мүлктүн баасын аны жыйноо, реконструкциялоо, ремонттоо жана курулушту бүткөрүү же сатып өткөрүү боюнча чыгымдарды кыскартуу аркылуу чараларды көрө алат. Күрөө кармоочу күрөө берүүчү менен өз ара келишим боюнча кандай убакта болбосун күрөө жүйөсүн коргоо боюнча чараларды көрө алат. Күрөө кармоочунун мажбурлап өндүрүп алууга айлантуу жөнүндө билдирмени каттагандан кийин ал киргизген арыз боюнча сот күрөөгө коюлган мүлктү башкача коргоо чаралары тууралуу чечим кабыл алат.

6. Ушул Мыйзамдын 58-статьясынын 2-пунктунун 2-пунктчасында белгиленген мөөнөт аяктагандан кийин күрөө берүүчү күрөө кармоочунун макулдугусуз эле келишимдик милдеттенмелерди өзгөртө же келишим түзүлгөн милдеттенмелерге карата өз укуктарын жүзөгө ашыра албайт. Күрөө кармоочу күрөөгө өткөрүлүп берилген келишимдик милдеттенмелерге карата күрөө берүүчүнүн укуктарын жүзөгө ашырган учурда, күрөө кармоочу ошол эле келишим түзгөн милдеттенмеден келип чыгуучу күрөө берүүчүнүн тийиштүү кандай милдеттенмеси болбосун аткарууга милдеттүү.

7. Ошол эле коюлган жалгыз мүлккө карата өндүрүп алууну айлантуу жол-жобосун козгошкон эки же андан ашуун күрөө кармоочунун ортосунда жаңжал

чыкса, өндүрүп алууну айлантуу жол-жобосун өткөрүүгө укук, сатууну жүзөгө ашырганга чейин күрөөгө коюлган мүлктү сатууну жана ага ээлик кылуу менен коргоону кошкондо, күрөө кармоочуга тийиштүү укук, эгерде башка милдеттенмени камсыз кылуу үчүн ишкананын өзүнчө активдери күрөөгө коюлган болсо, иштетилип жаткан ишкана катары күрөөгө коюлган мүлктү башкаруу үчүн ишкананы башкаруу үчүн башкаруучу дайындалган учурлардан тышкары ушул Мыйзамга ылайык биринчи кезектеги укукка ээ болгон күрөө кармоочуга таандык болот. Иштеп жаткан ишкана катары күрөөгө коюлган ишкананы өндүрүп алууга айланткан күрөө кармоочу, ишкананын күрөө кармоочусу биринчи кезектеги күрөө кармоочудан мындай өндүрүп алуу төлөмдөрүн алууга артыкчылык берет деген шарттарда бардык мүлккө карата ишкананын күрөөсүн мүлккө айландыруу жол-жобосун жүзөгө ашыра алат.

(КР [2016-жылдын 15-июлундагы № 117](#), [2017-жылдын 2-августундагы № 171](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

62-статья. Күрөө жүйөсүнө карата өндүрүп алууну айлантуунун соттук тартиби

1. Эгерде күрөө жөнүндө келишимде күрөө жүйөсүнө соттон тышкары тартипте өндүрүп алуу мүмкүндүгү каралбаса, күрөө жүйөсүн өндүрүп алуу соттун чечиминин негизинде сот тартибинде жүргүзүлүшү мүмкүн.

Эгерде күрөөгө коюлган мүлк мыйзамдарда белгиленген тартипте тарыхый, көркөм же коом үчүн башка маданий баалуулукка ээ болгон мүлккө киргизилген учурда, ошондой эле эгерде күрөө жүйөсү өндүрүп алуу учуруна карата жеке адамдын менчик укугуна тиешелүү жалгыз турак жайы болуп саналса, ушул Мыйзамдын 42-1-статьясында каралган учурларды кошпогондо, күрөөнүн жүйөсүн өндүрүп алууга соттун чечими боюнча гана жол берилет.

2. Күрөө кармоочу (кредитор) ушул Мыйзамдын 58-статьясынын 2-пунктунун 2-пунктчасында каралган мөөнөт аяктагандан кийин, ошондой эле ушул Мыйзамдын 58¹-статьясында каралган шарттарды аткаргандан кийин күрөө жүйөсүн сот тартибинде өндүрүп алууга укуктуу.

Күрөө берүүчү (карызкор) ушул Мыйзамдын 59-статьясынын 2-пунктунун 2-пунктчасында каралган учурларда күрөө жүйөсүн сот тартибинде өндүрүп алууга укуктуу.

3. Күрөө жүйөсүн өндүрүп алуу жөнүндөгү доо коюлат, ал эми иш ушул Мыйзам жана Кыргыз Республикасынын жер мыйзамдарында белгиленген өзгөчөлүктөр менен Кыргыз Республикасынын жарандык-процесстик мыйзамдарынын ченемдерине ылайык күрөөгө коюлган мүлктүн жайгашкан жери боюнча сот тарабынан каралат.

4. Күрөө кармоочу сотко ушул Мыйзамда каралган күрөө жүйөсүн өндүрүп алууга айлантуу жөнүндө билдирмени карызкорго (күрөө берүүчүгө) тийиштүү доо, далилдерди бергендигин ырастап тапшырат. Катталган күрөө кабарлоосу болгондо, ушул Мыйзамдын [58¹-статьясына](#) ылайык күрөөнүн жүйөсүн өндүрүп алуу жөнүндө күрөө кабарлоосуна жазуу киргизүү далилин күрөө кармоочу тиешелүү доо көрсөтүлүп жаткан сотко берүүгө тийиш.

Күрөө кармоочу тийиштүү доо бериле турган сотко күрөө берүүчүлөр ошол эле адамдар болушса, алар жөнүндө күрөө кармоочунун маалыматы жок болгон учурлардан тышкары күрөө жүйөсүн өндүрүп алуу жол-жоболорун козгоо тууралуу мурдагы жана кийинки күрөө кармоочуга билдирме жөнөтүлгөн далилдерди, ал эми

катталган күрөө кабарлоосу болгондо, ушул Мыйзамдын 58¹-статьясына ылайык Кыймылдуу мүлккө талап укуктарынын бирдиктүү мамлекеттик реестринен көчүрмөнү тапшырат.

5. Эгерде күрөө жүйөсүн өндүрүп алуу жөнүндө иштин материалдарынан күрөө башка адамдардын же органдын макулдугу менен жүзөгө ашырылган же ашырылышы керек экени көрүнүп турса, доону алган сот бул тууралуу тийиштүү адамдарды же органдарды кабарлап аларга бул ишке катышууга мүмкүндүк берет.

6. Мыйзамга же келишимге негизделген күрөөгө коюлган мүлктү пайдаланууга же бул мүлккө (сервитут, жер да пайдалануу укугу жана башка укуктар) укугу бар жактар (ижарачылар, жалдоочулар, турак жай ээсинин эрезеге жеткен үй-бүлө мүчөлөрү жана башка адамдар) таламдаш тараптар катары күрөө жүйөсүн өндүрүп алуу жөнүндө ишти кароого катышууга укуктуу.

(КР [2014-жылдын 4-февралындагы № 27](#), [2016-жылдын 15-июлундагы № 117](#), [2017-жылдын 2-августундагы № 171](#) Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык)

63-статья. Күрөө жүйөсүн өндүрүп алууну айлантуу жөнүндө иштерди кароодо сот тарабынан чечилүүчү маселелер

Кыргыз Республикасынын процесстик мыйзамдарында каралган жалпы маселелерден тышкары күрөө жүйөсүн өндүрүп алуу жөнүндө ишти кароодо сот чечимде төмөнкүлөрдү аныкташы жана көрсөтүшү керек:

1) күрөө жүйөсүн кайтаруу жана аны сатып өткөрүү боюнча суммалардан тышкары, сатылгандан кийин аныкталуучу күрөө жүйөсүнүн наркынан күрөө кармоочусуна төлөнө турган бардык суммаларды. Пайыз менен эсептелүүчү суммалар үчүн кошулуп эсептелүүчү пайыздар, пайыздардын жана төлөм айыптын көлөмү, ошондой эле ал эсептелин турган мезгил да көрсөтүлүшү керек;

2) наркынан күрөө кармоочунун талабы канагаттандырыла турган күрөө жүйөсү;

3) өндүрүп алынган күрөө жүйөсүн сатып өткөрүү ыкмасы;

4) күрөө жүйөсүн сатып өткөрүүдө анын баштапкы (старттык) баасы, ушул Мыйзамдын [10-беренесинин](#) 4-пунктунун 5-пунктчасына ылайык ал күрөө кармоочу менен күрөө берүүчүнүн ортосундагы макулдашуунун негизинде аныкталат. Ал эми талаш-тартыш болгон учурда күрөө жүйөсүн сатуу баасы тиешелүү сертификаты бар көз карандысыз адис-баалоочунун корутундусунун негизинде сот тарабынан аныкталат;

5) эгерде алар зарыл болсо, күрөө жүйөсү сатып өткөрүлгөнгө чейин сакталышын камсыз кылуу боюнча чаралар;

6) ушул Мыйзамдын талаптарына ылайык торуктан түшкөн акчаны бөлүштүрүү тартиби жана кезектүүлүгү.

Эгерде күрөөнүн объектиси ушул Мыйзамдын 42¹-статьясы менен белгиленген тартипте сатып алынган турак үй же квартира болсо, сот көрсөтүлгөн маселелерге кошумча дооердин талабы боюнча көрсөтүлгөн кыймылсыз мүлк объектисинен күрөө берүүчүнү жана аны менен бирге турган үй-бүлө мүчөлөрүн, ошондой эле кандай гана болбосун башка үчүнчү жактарды чыгаруу тууралуу маселени чечет.

(КР [2016-жылдын 2-августундагы № 163](#), [2017-жылдын 2-августундагы № 171](#) Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык)

64-статья. Күрөөгө коюлган ишкананы өндүрүп алууга айлантуунун өзгөчөлүктөрү

1. Карызкор ишкананын күрөөсү менен камсыз кылынган милдетти аткарбаган же аны тиешелүү деңгээлде аткарбоо учурда күрөө кармоочу өндүрүп алууну ишканага айлантууга укуктуу.

Өндүрүп алуу жалпысынан мүлктүк комплекс катары ишкана түрүндө же камсыз кылынган милдеттенмени (карызды) жабуу үчүн наркы жетиштүү болгон же анын кээ бир активдери түрүндө жүргүзүлүшү мүмкүн.

2. Күрөө кармоочу ишканага башкаруучу дайындап туруп, ушул Мыйзамдын 73-статьясында аныкталган талаптарга жооп бере турган торуктарды уюштуруу үчүн ишкананы өндүрүп алууну жүзөгө ашырууга укуктуу.

Бүтүндөй иштеп жаткан ишканага өндүрүп алуу талабы айлантылганда башкаруучу милдеттүү түрдө дайындалат.

3. Бүтүндөй ишканага мүлктүк комплекс катары өндүрүп алуу айлантылганда, нотариустун аткаруучулук жазуусунун негизинде жүзөгө ашырылышы мүмкүн эмес.

65-статья. Күрөөгө коюлган турак үйдү же квартираны өндүрүп алууну айлантуунун өзгөчөлүктөрү

Күрөөгө коюлган үй (квартира) өндүрүп алууга айлантылгандан кийин жана бул мүлктү сатып өткөрүүдөн кийин күрөө берүүчү жана аны менен жашаган үй-бүлө мүчөлөрү, ошондой эле кандай болбосун үчүнчү жактар турак үйдүн (квартиранын) менчик ээсинин талабы боюнча 30 күндүн ичинде ээлеп турган имарат-жайды бошотууга милдеттүү.

Ушул статьяда каралган талаптар аткарылбаса, турак үйдүн (квартиранын) менчик ээси өз укуктарын бул имарат жайдын менчик ээси катары, анын ичинде күрөө берүүчүнү жана аны менен бирге турган үй-бүлө мүчөлөрүн, ошондой эле үчүнчү жактарды алар ээлеп турган имарат жайдан чыгарууну административдик же соттук тартипте да ишке ашырууга укуктуу.

Эгерде күрөө берүүчү менен күрөө кармоочунун ортосундагы күрөө жөнүндө келишим же болбосо кийинки макулдашуулары менен бирге түзүлгөн соттон тышкары тартипте күрөө кармоочунун талаптарын канааттандыруу тууралуу келишимде соттон тышкары тартип каралган болсо, күрөө берүүчүнү жана аны менен бирге турган үй-бүлө мүчөлөрүн, ошондой эле үчүнчү жактарды өз алдынча ээлеп алган жактар катары чыгаруу күрөө жүйөсү жеке адамдын менчик укугуна тиешелүү жалгыз турак жайы болуп саналган жана мындай турак-жай ушул Мыйзамдын 42¹-статьясында белгиленген тартипте сатып алынбаган учурлардан тышкары, прокурордун санкциясы менен соттон тышкары административдик тартипте жүргүзүлөт.

([КР 2014-жылдын 4-февралындагы № 27](#), [2016-жылдын 2-августундагы № 163](#) Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык)

66-статья. Айыл чарба багытындагы жер участкаларын өндүрүп алууга айлантуунун өзгөчөлүктөрү

1. Эгерде карызкор тарабынан негизги милдеттенме анчалык бузулбаса жана күрөө кармоочунун талаптарынын көлөмү күрөөгө коюлган жерлердин рыноктук наркына көз көрүнө эле туура келбесе, ипотека тууралу келишим боюнча күрөөгө коюлган айыл чарба багытындагы жер участкаларын өндүрүп алууну айлантуудан баш тартылышы мүмкүн.

2. Эгерде күрөө берүүчүнүн ипотека тууралу бул келишим боюнча күрөөгө коюлган башка мүлкү болбосо, күрөө жүйөсү болуп саналган айыл чарба багытындагы жер участкаларына өндүрүп алууга жол берилет.

3. Айыл чарба багытындагы жерлерди пайдаланууга байланышкан жана милдеттенмелердин аткарылбай калышына олуттуу себептерден болгон түшүмсүздүк, табият кырсыктары, суу каптоо, мөндүр жана башка аба ырайынын катаал шарттары таанылат, күрөө берүүчүнүн өтүнүчү боюнча сот өндүрүп алууну айлантуу тууралу чечимде бул жерлерди сатып өткөрүүнү бир жылга чейин узартууга укуктуу.

Сатып өткөрүүнү кийинкиге жылдырууга жол берилип жаткан мөөнөттү аныктоо менен сот анын ичинде кийинкиге жылдыруу мөөнөтү аяктоочу учурга карата күрөөгө коюлган жердин наркынан канагаттандырылууга тийиш болгон күрөө кармоочунун талаптарынын суммасы күрөө келишиминде көрсөтүлгөн күрөөгө коюлган жердин баалануучу наркынан ашпаш керек экенин эсепке алат, ошондой эле күрөө кармоочунун финансылык абалын же күрөө берүүчүгө (карызкорго) же күрөө кармоочуга карата аны банкрот (кудуретсиз) деп таануу фактысын кабыл алат.

Сатып өткөрүүнүн мөөнөтүн узартуу ушул мүлктүн күрөөсү аркылуу камсыз кылынган милдеттенме боюнча тараптардын укуктары менен милдеттерин козгобойт жана карызкорду күрөө кармоочуга (кредиторго) кириш кылуучунун анын (кредитордун) мөөнөттү узартуу учурунда өсүп кеткен карыздарынын ордун толтуруудан бошотпойт.

4. Айыл чарба багытындагы жерлерди ачык торукта кайталап сатып өткөрүү ишке ашпай калганын жарыялаганда мамлекет күрөөнүн жүйөсүн (ипотекасын) анын рыноктук наркы боюнча сатып алууга укуктуу.

Эгерде мамлекет тарабынан күрөөнүн жүйөсү сатылып алына элек болсо, анда ага ушул Мыйзамда каралган күрөөгө коюлган мүлктү өндүрүп алууга айлантуу тартиби жер мыйзамдарынын өзгөчөлүктөрүн эсепке алуу менен жайылтылат.

(КР [2009-жылдын 26-майындагы № 173](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

7-глава

Өндүрүп алууга айлантылган күрөө жүйөсүн сатып өткөрүү

67-статья. Күрөөнүн жүйөсүн сатып өткөрүү

1. Өндүрүп алууну айлантуу жол-жобосу башталган 15 күндөн кийин күрөө кармоочу, эгерде Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында жана сот чечиминде башкасы каралбаса, күрөөнүн жүйөсүн өндүрүп алуу жолу менен тескөөгө укугу бар.

2. Өндүрүп алууну айлантуу боюнча күрөөнүн жүйөсүн сатып өткөрүү ачык же башка ыкма менен мүлктүн түрүнө же статусуна ылайык келиши керек.

Күрөө кармоочу менен күрөө берүүчү камсыз кылууну ишке ашыруу чараларын ак ниеттүүлүк менен көрүүгө, андайды чыныгы турмуштун реалдуу шарттарын эсепке алуу менен катышып жаткан бардык тараптар үчүн абдан пайдалуу абалды түзүүгө милдеттүү.

3. Кандай гана жак болбосун, анын ичинде күрөө кармоочуну кошкондо, бирок күрөө берүүчү менен ушул статьяга ылайык өндүрүп алууну айлантуу боюнча ачык торуктарга катышкандардын арасында эң жогорку бааны сунуш кылган күрөө берүүчүнүн атынан иш кылгандын кимиси болсо да жана сатып алуу баасын төмөндөтүү боюнча башка жактар менен жең ичинен сүйлөшүүгө катышпаган жана өндүрүп алууну айлантуу жол-жобосунда эч кандай укук бузууну билбеген жак күрөөгө коюлган мүлккө карата менчик укугун алат.

4. Эгерде күрөө күрөөлүк түрүндө чыкса жана күрөөнүн жүйөсү акчалай депозит, баалуу кагаздар, алмаштырылуучу буюмдар же алардан күрөө берүүчүгө кайтарып берүү зарылчылыгы туулса бирдей буюмдар менен алмаштырылгыдай дагы башка буюмдар болсо, күрөө кармоочу аткарылбаган милдеттенмени өндүрүп алууга айлантуу боюнча өз укуктарын күрөө менен камсыз кылынган милдеттенмени аткаруу мөөнөтү келген учурда жүзөгө ашыра алат.

Эгерде мындай камсыз кылуу өзүнүн жеке касиеттери боюнча тез бузулуп, же наркы тез ылдыйлап кетүү коркунучу болсо, күрөө күрөөлүк буюмбу же катталган күрөөбү, ага карабастан күрөө кармоочу бул күрөөнү, дароо сатып жиберүүгө же башкача жол менен иштетүүгө укугу бар.

5. Күрөө берүүчү өндүрүп алуу боюнча күрөөнүн жүйөсүн ачык же жеке торуктарда сатып ала алат, же күрөөгө коюлган мүлктү күрөөгө коюлган мүлк менен камсыз кылынган күрөө кармоочуга тиешелүү бардык суммасынын ичинде өндүрүп алууну айлантуу чыгымдарын төлөп берүү жолу менен өндүрүп алууну айлантуу торуктары өткөнгө чейинки кайсы учурда болсо да сатып ала алат.

6. Күрөө менен камсыз кылынган милдеттенме боюнча талаптарды канагаттандыруу максаты менен өндүрүп алуу айлантуу аркылуу күрөө жүйөсүн ажыратуу соода операциясы болуп саналбайт.

68-статья. Күрөөнүн жүйөсүн сатып өткөрүүдөгү күрөө кармоочунун укуктары жана милдеттери

1. Эгерде ушул Мыйзамда башкача белгиленбесе, күрөө кармоочу Кыргыз Республикасынын жер мыйзамдарында каралган өзгөчөлүктөрү менен өзүнө ыңгайлуу кандай жолдор аркылуу болбосун күрөөгө коюлган мүлктү сатып өткөрө алат. Эгерде ушул Мыйзамда башкача белгиленбесе, күрөө кармоочу бул маселеге байланышкан кандай гана чечим болбосун чыгарууга же сатуу үчүн анын атынан иш жүргүзгөн күрөө башкаруучусун дайындай алат. Күрөө кармоочу айыл чарба багытындагы күрөөгө коюлган жерлерге карата Кыргыз Республикасынын жер мыйзамдарында белгиленгендей, алып коюу менен коштолгон күрөөгө коюлган мүлктү мурдагы жана кийинки мүлк кармоочулардын макулдугу менен жогорураак баада сатуу үчүн күрөөнүн жүйөсүн сатууну кое турууга укуктуу.

Мөөнөттү мындайча узартуу өндүрүп алуу жол-жобосу башталган же убактылуу тескемеде белгиленген кандай узартуунун мөөнөтү болбосун ошол учурдан тартып 3 айдан ашпоого тийиш. Айыл чарба багытындагы жерлерден тышкары күрөөгө коюлган мүлктү сатуунун мөөнөтү, сотко кайрылуусуз эле узартылышы мүмкүн,

эгерде күрөө берүүчү жана бардык күрөө кармоочулар жазуу жүзүндө мөөнөттүн узартылышына өздөрүнүн макулдугун беришсе.

2. Күрөө кармоочу өндүрүп алууну айлантуу боюнча торуктан түшкөн кандай гана каражат болбосун күрөө кармоочуга тийиштүү болгон суммадан ашыгын депозитарийге салат. Бул сумма кийинки кезектеги күрөө кармоочуларга төлөө үчүн пайдаланылат, калгандары болсо ошол замат күрөө кармоочуга кайтарылып берилет. Күрөө кармоочунун сотко кеткен, күрөөгө коюлган мүлктү күтүүгө, жакшыртууга же бүткөрүүгө, сатып өткөрүүгө, болбосо ушул Мыйзамдын 61-статьясынын 5-пунктуна ылайык жумшалган чыгымдарды, ушул Мыйзамдын 9-статьясына ылайык өндүрүп алуу боюнча чыгашаларга сарптаган каражаттары кирет жана күрөө кармоочуга ыйгарылат.

(КР [2014-жылдын 4-февралындагы № 27](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

69-статья. Күрөө кармоочунун алдындагы күрөө жүйөсүн мыйзамсыз сатып өткөрүүдөн келип чыккан милдет

Эгерде сот тарабынан ушул Мыйзамда белгиленген жол-жоболордун сакталбашынан улам негизсиз баалар боюнча күрөө кармоочу тарабынан күрөөгө коюлган мүлк сатылгандыгы сот тарабынан аныкталса, анда тараптардын милдеттери алгачкы абалга келтирилет.

Эгерде кийинки кезектеги күрөө берүүчү же күрөө кармоочу сатуунун наркы өндүрүп алуу боюнча сатып өткөрүү учурунда күрөөгө коюлган мүлктүн негизделген рыноктук наркы сатуу наркынан жогору экенин жана сатып өткөрүүнү жүргүзгөн биринчи кезектеги күрөө кармоочунун алдамчылыгынын натыйжасында кийинки кезектеги күрөө берүүчү же күрөө кармоочу сатуудан түшкөн каражаттан куру калганын, ушул Мыйзамдын 68-статьясынын 2 жана 3-пункттарына ылайык бардык биринчи кезектеги камсыз кылынган милдеттенмелерди канагаттандыруудан кийин калганын далилдесе, кийинки кезектеги күрөө берүүчү же күрөө кармоочу чыгымдалган сумманын өлчөмүндөгү чыгашаларды күрөө кармоочу тарабынан ордун толтуртуу үчүн сотко арыз менен кайрыла алат.

(КР [2009-жылдын 30-мартындагы № 97](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

70-статья. Күрөө жүйөсүн ээлөөгө мыйзамсыз киришүүдөн келип чыккан кесепеттер

Эгерде күрөө кармоочу күрөөгө коюлган мүлктү ээлөөгө мыйзамдуу укугу болбосо да же мыйзамсыз жол менен киришсе, күрөө берүүчү күрөө кармоочудан Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында каралган тартипте чыгымдарды өндүрүп ала алат.

71-статья. Күрөө кармоочунун айыл чарба багытындагы жер участкасын өндүрүп алууну айлантуудан жана торукта сатып өткөрүүдөн кийинки ижарага (сатууга) алууга артыкчылыктуу укук

1. Айыл чарба багытындагы жер участкасын торуктарда ыйгарып алган жак аны ижарага өткөрүп берген учурда, күрөө берүүчү башка жактар менен бирдей шартта торуктарда сатып алуучуга ажыратылган учурдан баштап бир жылдын ичинде ошол жер участкасына артыкчылыктуу келишим түзүү укугуна ээ болот.

Жер участкасын ижарага берүүчү жер участкасын башка жакка ижарага берүү ниети бар экени тууралуу ижаранын мөөнөтүн, ижара акысын, дагы башка маанилүү шарттарын көрсөтүү менен күрөө берүүчүгө жазуу жүзүндө билдирүү берүүгө милдеттүү. Эгерде күрөө берүүчү билдирме алган күндөн тартып бир айдын ичинде ижарадан баш тартса, же ижара келишимин түзбөсө, анда ижара берүүчү жер участкасын башка жакка ижарага өткөрүп берүүгө укуктуу.

Жер участкасы артыкчылыктуу укуктуу бузуу менен ижарага өткөрүп берилсе, күрөө берүүчү үч айдын аралыгында ижарачынын укуктарын жана милдеттерин өзүнө өткөрүп берүү жагын сотто талап кылууга укуктуу.

2. Торуктарда айыл чарба багытындагы жер участкасын сатып алган адам аны андан кийинки сатуу учурунда күрөө берүүчү башка жактар менен бирдей шартта сатып алуучуга торуктарда ага ажыратылып берилген учурдан тартып бир жыл ичинде ошол жер участкасын сатып алууга артыкчылыктуу укук алат. Айыл чарба багытындагы жер участкасын сатуучу күрөө берүүчүгө жер участкасын башка жакка сатуу жөнүндө ниетин, баасын жана башка сатуу шарттарын көрсөтүү менен жазуу жүзүндө билдирүүгө милдеттүү. Эгерде күрөө берүүчү сатып алуудан баш тартса, же сатылуучу жер участкасын билдирме жибергенден кийин бир айдын ичинде албаса, анда аны сатуучу Кыргыз Республикасынын жер мыйзамдарынын талаптарына жооп берген башка жакка күрөө берүүгө билдирилгенден төмөн болбогон баада сатууга укуктуу.

Жер участкасын сатууда сатуунун артыкчылыктуу укугу бузулбаса, күрөө берүүчү үч айдын аралыгында сотто сатып алуунун укуктары менен милдеттери өзүнө өткөрүп берилишин талап кылууга укугу бар.

Ушул пункттун эрежелери алмашуу келишими боюнча айыл чарба багытындагы жер участкасын ажыратып алууда да колдонулат.

3. Күрөө берүүчү тарабынан ижарага же сатып алууга артыкчылыктуу укук берүүгө жол берилбейт.

4. Ушул статьянын эрежелери "Айыл чарба багытындагы жер участкаларын башкаруу жөнүндө" Кыргыз Республикасынын Мыйзамында белгиленген өзгөчөлүктөрдү эске алуу менен айыл чарба багытындагы жер участкаларынын бөлүгүн ижарага берүүдө же ажыратууда да колдонулат.

72-статья. Сатып өткөрүүнүн ыкмалары

1. Эгерде күрөө жүйөсү кыймылсыз мүлк болуп саналса, анда андай жүйө ачык торуктарда сатуу жолу менен сатып өткөрүлөт. Эгерде күрөө жүйөсү жеке адамдын менчик укугуна тиешелүү жалгыз турак жайы болуп саналган учурда, ушул Мыйзамдын 42-1-статьясында каралган учурларды кошпогондо, күрөөнүн жүйөсүн өндүрүп алууга соттун чечими боюнча гана жол берилет.

2. Ачык торуктар ачык аукцион же конкурс түрүндө өткөрүлөт. Торуктун формасы соттун чечими менен (сот тартибинде өндүрүп алууну айлантуу) же күрөө жөнүндө келишим же күрөө кармоочунун талаптарын канагаттандыруу тууралуу макулдашуу (соттон тышкары тартипте өндүрүп алууну айлантуу) аркылуу аныкталат.

3. Ачык торуктарды өткөрүүнүн тартиби Кыргыз Республикасынын Жарандык [кодексинин](#) тийиштүү статьялары, ушул Мыйзам жана башка ченемдик укуктук актылар, ошондой эле күрөө жөнүндө келишим же соттон тышкаркы күрөө кармоочунун талаптарын канагаттандыруу тууралуу макулдашуу менен аныкталат.

4. Кыймылсыз мүлккө коюлган ижара укугун өндүрүп алууну айлантуу учурунда, ал ушул Мыйзамдын эрежелерине ылайык бул укукка жол берүү соңунан жол-жоболоштуруу менен сатып өткөрүлөт. Мындай учурда торуктун жүйөсү тийиштүү келишимди (ижара, жалдоо ж.б.) түзүү укугу болуп саналат.

(КР [2014-жылдын 4-февралындагы № 27](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

73-статья. Торуктарды уюштуруучуну дайындоо

1. Сот тартибинде өндүрүп алууну күрөөнүн жүйөсүнө айлантууда торуктарды уюштуруучу соттун чечими менен дайындалат. Сот тараптын (тараптардын) расмий өтүнмөсү боюнча торуктарды уюштуруучу катары төмөнкүлөрдү дайындоого укуктуу:

1) процесстик мыйзамдарга ылайык сот чечимдеринин аткарылышы жүктөлгөн адамды;

2) торуктардын көзкарандысыз уюштуруучусу болуп саналган адамды.

2. Торуктардын көзкарандысыз уюштуруучусуна талапкерди сотко күрөө кармоочу, күрөө берүүчү ушул Мыйзамдын 74-статьясында белгиленген талаптарды сактоо менен сунуш кылууга укуктуу.

Бир нече талапкер болуп калганда торуктарды көзкарандысыз уюштуруучусун дайындоо конкурстук негизде жүргүзүлөт. Конкурсту өткөрүүнүн шарттары, мөөнөттөрү жана тартиби сот тарабынан аныкталат.

3. Соттон тышкаркы тартипте күрөөнүн жүйөсүн өндүрүп алууга айлантууда ачык торуктарды уюштуруучу тараптардын келишими (макулдашуусу) же күрөө кармоочу тарабынан өндүрүп алууну айлантууда нотариустун аткаруу жазуусунун негизинде аныкталат.

Торуктарды уюштуруучу соттон тышкаркы тартипте күрөө кармоочунун соттон тышкаркы тартиптеги талаптарын канагаттандыруу жөнүндө келишимдин (макулдашуунун) негизинде же күрөө кармоочу менен жарандык-укуктук өзүнчө келишим аркылуу аракеттениши мүмкүн.

4. Торуктарды өткөрүүдө жана уюштурууда торуктардын уюштуруучусу мүлктүн менчик ээсинин (мүлк укугунун ээсинин) атынан же соттун чечиминин жеё келишимдин негизинде өз атынан чыга алат.

5. Торуктардын уюштуруучусу өз ишинин жүрүшүндө мыйзамдын коргоосунда турат, Кыргыз Республикасынын мыйзамдарын жетекчиликке алат жана өзүнчө укукка ээ болуп, Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында жана ушул келишимде белгиленген милдеттенмелерди мойнуна алат.

74-статья. Торуктарды уюштуруучунун көзкарандысыздыгы

1. Сот мамлекеттик бийлик жана башкаруу жергиликтүү өзалдынча башкаруу органдарында, жана Кыргыз Республикасынын сот органдарында иштеген кызмат адамынан тышкары торуктарды көзкарандысыз уюштуруучусу катары юридикалык же жеке жакты (жекече иштерди) дайындай алат.

Эгерде мыйзамда башкасы каралбаса, чет өлкөлүк юридикалык жана жеке жактар сот тарабынан жалпы негиздерде торуктардын көзкарандысыз уюштуруучусу катары дайындала алат.

2. Соттук же соттон тышкары тартипте торуктардын уюштуруучусу катары мүлктүк кызыкчылыгы бар адам дайындалышы мүмкүн эмес, атап айтканда:

1) ошол жак катышуучу (уюмдаштыруучу, акционер, мүчө) же мүлктүн менчик ээси же күрөөнүн жетекчиси (карызкору) же күрөө кармоочу болсо;

2) ошол жак күрөө берүүчүнүн (карызкордун) же күрөө кармоочунун кредитуру, дебитору, камсыздандыруучусу болуп саналса.

3) ошол адам күрөө берүүчү (карызкор) же күрөө кармоочу менен жакын туугандык байланышта (жубайы, балдары, ата-энеси, ага-иниси, эже-карындашы) турса;

3. Башка адамдардын мүлкүн жана (же) ишин башкаруу боюнча ишти жүзөгө ашырышына чектөө коюлган адам жана соттуулугунан арыла элек адам торуктун уюштуруучусу катары дайындалышы мүмкүн эмес.

4. Торуктардын көзкарандысыз уюштуруучусуна сыйакы берүүнүн өлчөмү жана тартиби төмөндөгүчө аныкталат:

1) өндүрүп алууну сот тартибинде айландыруу - сот тарабынан, ал чечимде көрсөтүлөт;

2) өндүрүп алууну сот тартибинде айлантууда тараптардын макулдашуусу менен, ал күрөө кармоочунун талаптарын соттон сырткаркы тартипте канагаттандыруу жөнүндө макулдашууда же жарандык-укуктук келишимде өзүнчө көрсөтүлөт.

5. Кыргыз Республикасынын процесстик мыйзамдарына ылайык сот чечимдери жүктөлгөн жана торуктардын уюштуруучусу катары дайындалган адамга сыйакы Кыргыз Республикасынын процесстик мыйзамдарынын талаптарына ылайык төлөнөт.

(КР [2014-жылдын 4-февралындагы № 27](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

75-статья. Торуктарды өткөрүүнүн тартиби

1. Күрөөгө коюлган мүлктүн торуктары ошол мүлк жайгашкан жерде жүргүзүлөт.

Күрөөгө коюлган кыймылсыз мүлктүн торуктары төмөндөгүчө жүргүзүлөт:

а) күрөө жөнүндөгү келишимде же макулдашууда тараптар аныкташкан жери боюнча;

б) ушул Мыйзамдын 60-статьясынын 4-пунктунун негизинде торуктар жүргүзүлгөн учурда, күрөө кармоочу аныктаган жери боюнча;

в) соттун чечиминин негизинде торуктар жүргүзүлгөн учурда, сот аныктаган жери боюнча.

2. Торуктардын уюштуруучусу ошол торуктар өткөнгө чейинки 30 календардык күндөн кем эмес убакытта торуктар өткөрүлөрү жөнүндө мезгилдүү басма сөзгө жарыялоо жолу менен билдирүү жасайт.

Торуктар жөнүндөгү кулактандыруу жылына бир жолу - республикалык маанидеги басма сөздө жана бир жолу жергиликтүү (райондук, шаардык) маанидеги басма сөздө жарыяланышы керек.

3. Торуктар жөнүндөгү кулактандырууда төмөнкүлөр камтылууга тийиш:

1) торуктарга алынып чыгуучу күрөө жүйөсүнүн аталышы, сыпаттамасы жана мүнөздөмөсү;

2) күрөө жүйөсүнүн так жайгашкан жери;

3) күрөө жүйөсүнүн баштапкы (старттык) сатуу баасы;

4) эгерде ушундай жагдай торуктардын шарттарында каралса, торуктарга катышуучунун кепилдик төгүмүнүн (шертпулунун) өлчөмү, мөөнөтү жана аны төгүү тартиби;

5) сатып алуу баасын төлөөнүн тартиби жана мөөнөтү;

6) торуктарды өткөрүү убактысы жана жери;

7) торуктарды уюштуруучунун ысымы (аталыштары) жана турган жери (жайгашкан жери), анын телефон номери жана төлөм реквизиттери.

Эгерде ушул Мыйзамдын 72-статьясынын 4-пунктуна ылайык торуктардын жүйөсү келишимди түзүү укугу болсо, анда өткөрүлүүчү торуктар жөнүндө билдирүүдө берилүүчү бул мөөнөт көрсөтүлүшү керек.

4. Эгерде мүмкүн болсо жана буга тоскоолдук болбосо, торуктар кулактандыруусунун бир нускасы торуктарга алынып чыгуучу мүлктүн көрүнүктүү жерине аларды өткөрүү датасына бир ай калгандан кечиктирилбестен илинип коюлат.

5. Мындай кулактандыруу жөнүндө маалымат, ачык торуктардын мезгили жана орду же жеке сатып өткөрүүнүн сунуш кылынган шарттары тууралуу күрөө берүүчүгө жана күрөөгө коюлган мүлккө катталган укугу бар башка адамдарга, эгерде мүлк тез бузулуп кете турган товар болбосо, эгерде ал башка себептер менен баасы тез төмөн түшүп кетпей турган болсо, сатып өткөрүүгө 20 күн калгандан кечиктирилбестен жиберилет.

6. Торукта сатып алуучулар катары төмөндөгүдөй жактар катышууга укугу жок:

1) торуктардын уюштуруучусу жана аны менен жакын туугандыгы бар жактар же алардын уставдык капиталында 5 пайызы жана андан ашуун үлүшү (акциялар) торуктарды уюштуруучуга таандык болгон юридикалык жактар;

2) соттордун кызмат адамдары;

3) эгерде торуктун жүйөсү мамлекеттик мүлк же мүлктүк укук болуп саналса, мамлекеттик ишканалар, мекемелер, уюмдар;

4) Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык торукка алып чыгарылган мүлктүн менчик ээси боло албаган, же мүлктүк укуктарга ээлик кылуучу боло албаган жактар.

7. Торуктар башталаар алдында ага катышууну каалагандар торук жөнүндөгү кулактандырууда көрсөтүлгөн тартипте жана мөөнөттө кепилдик төгүмдөрүн салышат. Кепилдик төгүмдөрүнүн өлчөмү Кыргыз Республикасынын жер

мыйзамдарында белгиленген өзгөчөлүктөрдү эсепке алуу менен күрөө жүйөсүнүн баштапкы сатуу баасынын 5 пайызынан аша албайт.

8. Торукка катышкан күрөө кармоочу кепилдик берген төгүмдөрдү салуудан, ошондой эле торуктардан утуп алса, анын талаптарынын суммасынын чегинде сатып алуу наркын төгүүдөн бошотулат.

9. Торуктарга кепилдик берген төгүмдөрү төмөндөгүдөй учурларда кайтарылууга тийиш:

1) эгерде кепилдик берилген төгүмдү кошкон жак кайсы бир себептерге байланыштуу торуктарга катышпаса;

2) эгерде торукка катышкан адам торукка катышып, бирок утуш албаса;

3) эгерде торуктар өтпөдү деп табылса;

Торукта утуп алган катышуучунун кепилдик берген төгүмү сатып алуу баасынын эсебине кириш кылынса.

Торукту утуп алган катышуучунун кепилдик берген төгүмү торукту уюштуруучунун карамагында калып, ал аны ушул Мыйзамдын 80-статьясында белгиленген тартипте пайдаланса.

10. Аукциондо торуктарды уткан жак катары - сатылып жаткан буюмга эң жогорку бааны сунуш кылган адам, ал эми конкурс боюнча торуктун уюштуруучусу тарабынан мурдатан дайындалган конкурстук комиссиянын корутундусуна ылайык жакшы шарттарды сунуш кылган адам таанылат.

Торукта утуп алган жак жана торуктун уюштуруучусу торуктар өткөн күнү келишим күчүнө ээ болгон натыйжалары жөнүндө протоколго кол коет. Булардын ичинен кимдир-бирөөнүн протоколго кол коюудан четтеши Кыргыз Республикасынын Жарандык кодексинин 409-статьясынын 5-пунктунда каралган кесепеттерге кириптер кылат.

11. Ачык торуктарды жеңип алган катышуучу торуктарды уюштуруучу тарабынан белгиленген мөөнөт ичинде, бирок бир жумадан ашырбастан, мурда төгүлгөн кепилдик берген төгүмдүн суммасын чыгарып салуу менен күрөө жүйөсү сатып алынган сумманы салышы керек.

Күрөөнүн өндүрүп алынган жүйөсүн күрөө менен камсыз кылынган милдеттенме боюнча канагаттануу үчүн сатып өткөрүү соода операциясы катары саналбайт.

12. Эгерде торуктардын жүйөсү мамлекеттик каттоодон өтүүгө тийиш мүлк болсо, торуктардын натыйжалары жөнүндөгү протокол тиешелүү мамлекеттик органдарда мамлекеттик реестрлерге зарыл жазууларды киргизүү үчүн негиз болуп саналат.

13. Эгерде торуктардын жүйөсү келишимди түзүүгө укук гана болуп саналса, мындай келишим тараптар тарабынан жыйырма күндөн кечиктирилбестен торуктар жана протоколду жол-жоболоштуруу бүткөндөн кийинки билдирүүдө көрсөтүлгөн башка мөөнөттө кол коюлушу керек. Бул келишим жана торуктардын натыйжалары жөнүндөгү протокол кыймылсыз мүлк укуктарынын бирдиктүү мамлекеттик реестрине зарыл жазууларды киргизүү үчүн негиз болуп саналат.

Тараптардын бири келишимди түзүүдөн четтеген учурда, экинчи тарап келишимди түзүүгө мажбурлоо, ошондой эле чыккан чыгашаларды калыбына келтирүү жөнүндө талап коюп, сотко кайрылууга укуктуу.

(КР [2014-жылдын 4-февралындагы № 27](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

76-статья. Ачык торуктардын өтпөй калганын жарыялоо

1. Торуктардын уюштуруучусу ачык торукка өтпөй калганын төмөндөгүдөй учурларда жарыялайт, эгерде:

1) торукка экиден аз катышуучу келсе;

2) күрөөнүн жүйөсүнүн баштапкы сатуу баасына каршы катышуучулардын эч кимиси кошумчасын жасабаса (сатып алуучулардын конкуренциясы жоктугу);

3) торуктарды утуп алган катышуучу белгиленген мөөнөттө сатып алуу баасын киргизбесе.

Торуктардын өтпөй калганын жарыялоо акты менен жол-жоболоштурулат, ал торуктарды уюштуруучу тарабынан торуктарды экиден аз катышуучу келген же күрөөнүн жүйөсүнүн баштапкы сатуу баасына кошумчасы жасалбаган күнү уюштуруучу тарабынан жарыяланат.

Торуктар өтпөй калганын, торукту утуп алган катышуучу сатып алуу баасын белгиленген мөөнөттө киргизе электе кийинки күндөн кечиктирилбестен жарыяланышы керек.

2. Ачык торуктар өтпөй калганы жарыяланганда күрөө кармоочу күрөө берүүчү менен макулдашуунун негизинде ачык торукка анын баштапкы сатуу баасы боюнча күрөөнүн жүйөсүн алууга жана күрөө менен камсыз кылынган өз талаптарын сатып алуу баасынын эсебине киргизүүгө укугу бар, күрөө мындай учурда токтотулат.

3. Эгерде ушул статьянын 2-пунктунда каралган күрөө кармоочу тарабынан мүлктү алуу жөнүндөгү келишим боюнча торуктар өтпөй калса, биринчи ачык торуктан кийинки бир айдан кечиктирилбестен экинчи ачык торук өткөрүлөт.

Экинчи торук ушул Мыйзамдын 75-статьясында каралган тартипте жарыяланат жана өткөрүлөт. Экинчи торукта күрөө жүйөсүнүн баштапкы (старттык) сатуу баасы торуктун уюштуруучусу тарабынан аныкталат. Торуктардын уюштуруучусу биринчи торуктардын баштапкы (старттык) сатуу баасын чектөөгө же жаңы (баалануучу) баасын коюуга укуктуу.

4. Ушул статьянын 1-пунктунда көрсөтүлгөн себептер боюнча экинчи торукта өтпөй калганы жарыяланганда, күрөө кармоочу (Кыргыз Республикасынын жер жөнүндөгү мыйзамдарында каралган айыл чарба багытындагы күрөөгө коюлган жер участкаларын өндүрүп алуунун өзгөчөлүктөрүн эсепке алуу менен) келишимдик күчү бар торуктун натыйжалары тууралуу торуктарды уюштуруучу менен кол коюшуу аркылуу экинчи ирет уюштурулган торуктар иштеринде чектелген баадан төмөнкү он пайыздан ашпаган суммада бааланган күрөөнүн жүйөсүн өзүндө калтырууга укуктуу. Бул учурда протоколдо бекитилген күрөө жүйөсүнүн наркы күрөө менен камсыз кылынган күрөө кармоочу койгон талаптардын эсебине кириш кылынат.

Эгерде күрөө кармоочу өзүнүн мүнөзү жана багыты боюнча менчик укугуна таандык боло албаган же анын ишинин негизги максаты үчүн пайдаланылбаган күрөөгө коюлган мүлктү калтырса, эгерде мыйзамда башкасы белгиленбесе, күрөө кармоочу Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында каралган тартипте 3 жыл ичинде ошол мүлктү ажыратууга милдеттүү.

(КР [2016-жылдын 15-июлундагы № 117](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

77-статья. Торукту жараксыз деп табуу

1. Торук кызыкдар адамдын койгон доосу боюнча сот тарабынан жараксыз деп төмөндөгүдөй учурларда табылышы мүмкүн;

1) эгерде торуктар ушул Мыйзамда белгиленген эрежелерди бузуу менен жүргүзүлсө;

2) эгерде күрөөнүн жүйөсү торукка катышууга укугу жок адамга сатылып кетсе;

3) эгерде торуктун уюштуруучусу, күрөө кармоочу же сатып алуучу тарабынан административдик же жазык жоопкерчилигине кириптер кылуучу укук бузуу жасалса, эгерде бул укук бузуу торукту жүргүзүүнүн жол-жобосуна байланыштуу болсо.

2. Торукту жараксыз деп табуу торукта утуп алган жак менен түзүлгөн келишимдин жараксыз деп табылышына, ошондой эле Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында каралган жана башка кесепеттерге кириптер кылат.

78-статья. Сотко кайрылуу укугу

1. Ушул Мыйзамдын 77-статьясынын 1-пунктунда каралган негиздер болгондо күрөө кармоочу торуктун натыйжаларын ошол торук өткөн жердеги сотто талашып-тартышууга укуктуу.

2. Күрөө берүүчү торукта алынган кыймылсыз мүлктү сатып алуучуга берүүдөн (бошотуудан) баш тарткан учурда, сатып алуучу ошол мүлк турган жердеги сотко кайрылууга укуктуу.

Мындай учурда келип чыгуучу соттун бардык чыгымдары күрөө кармоочу тарабынан күрөөнүн жүйөсүн сатуудан түшкөн каражаттардын эсебинен жабылат.

3. Эгерде күрөө кармоочу койгон талаптарын соттон тышкаркы тартипте канагаттандыруу жөнүндөгү келишим менен күрөөнүн жүйөсүн өндүрүп алуунун айлантуу соттон тышкаркы тартиби каралган болсо, анда күрөө кармоочунун чыгаруу ушул Мыйзамдын 65-статьясында каралган тартипте жүргүзүлөт.

79-статья. Күрөөнүн жүйөсүн сатып өткөрүүнү токтотуу

1. Эгерде карызкор жана/же үчүнчү жак болуп эсептелген күрөө берүүчү күрөө менен камсыз кылынган милдеттенмени толук же тиешелүү бөлүгүн аткарса, анын аткарылбашы же талаптагыдай эмес аткарылышы өндүрүп алууну айлантуу ошол тиешелүү суммалар төлөнгөн учурга карата бул талаптар кандай орун ээлесе, күрөө кармоочунун ошондой көлөмдөгү талаптары боюнча суммаларды төлөө жолу менен айландырууга негиз болгон жана күрөө кармоочуга сот чыгымдарынын суммасын, күрөөнүн жүйөсүн өндүрүп алуудан айлантуудан жана аны сатуудан келип чыккан чыгымдардын ордун жаап берүүгө алып келсе, торукта күрөө жүйөсү сатылганга же аны күрөө кармоочу ушул Мыйзамда белгиленген тартипте алганга чейинки кайсы мезгилде болсо да күрөөнүн жүйөсүн өндүрүп алууну айлантуу жол-жобосу жана аны сатуу токтотулушу керек.

Мында, эгерде ушул Мыйзамда белгиленген тартипте күрөө кармоочу тарабынан тоорукта күрөө буюмун саткан же сатып алган датага чейин карызкор жана/же күрөө берүүчү күрөө кармоочуга ал карыздын суммасын жабуучу бааны сунуштай ала турган сатып алуучунун талапкерлигин сунуш кылса, анда бул адам сатып алуунун артыкчылыктуу укугуна ээ болот. Бул учурда күрөө кармоочу күрөө жүйөсүн сатуудан баш тартпоого тийиш. Ушул пунктта көрсөтүлгөн укукту чектөөчү макулдашуу жараксыз.

Ушул пунктта көрсөтүлгөн укукка чектөө коюучу макулдашуу жараксыз.

2. Ушул статьянын 1-пунктунда көрсөтүлгөн суммаларды алгандан кийин күрөө кармоочу төмөндөгүлөргө милдеттүү:

1) күрөө жол-жобосун өндүрүп алууга айлантуу жол-жобосу токтотулганы жана аны сатуу жөнүндө билдирүү түзүүгө;

2) эгерде күрөөнүн жол-жобосу мамлекеттик каттоодон өткөрүлүүгө тийиш болсо, бул билдирүүнү күрөөнү мамлекеттик каттоону жүзөгө ашырган органдарда каттатууга.

3) катталган күрөө болсо, билдирүүсүн Кыймылдуу мүлккө талап укуктарын каттоо чөйрөсүндөгү ыйгарым укуктуу мамлекеттик органда каттатууга;

4) күрөө берүүчүнүн (карызкордун) же мурдагы жана кийинки күрөө боюнча күрөө кармоочулардын талабы боюнча аларга билдирменин көчүрмөсүн берүүгө.

3. Билдирме жазуу жүзүндө түзүлөт жана төмөндөгүдөй маалыматтарды камтышы керек:

1) күрөө берүүчүнүн (карызкордун) аталышын (ысымын) жана турган жерин (жашаган жерин);

2) күрөө кармоочунун аталышын (ысымын) жана турган жерин (жашаган жерин);

3) күрөө кармоочунун күрөө менен камсыз кылынган талаптары боюнча карызкор (күрөө берүүчү) төлөгөн, аткарылбашы күрөөнүн жүйөсүн өндүрүп алууну айлантууга негиз болгон суммаларды, ошондой эле күрөөнүн жүйөсүнө өндүрүп алууну айлантуудан жана аны сатып өткөрүүдөн келип чыккан сот чыгымдарынын, дагы башка чыгашалардын суммаларын;

4) күрөөнүн жүйөсүн өндүрүп алууну айлантуу жол-жобосу жана аны сатып өткөрүү токтотулсун деген көрсөтмөнү;

5) күрөө кармоочунун пикири боюнча зарыл деп саналган дагы башка маалыматтарды;

6) билдирменин датасын жана күрөө кармоочунун колтамгасын;

([КР 2017-жылдын 2-августундагы № 171, 2021-жылдын 24-мартындагы № 42 Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык](#))

80-статья. Торуктан түшкөн каражатты бөлүштүрүү

1. Торукка катышуучулардын кепилдик берген төгүмдөрү, ошондой эле сатып алуучу тарабынан сатып алуу баасына киргизилген акчалай суммалар нотариалдык органдардын сотунун депозитинде торукту уюштуруучунун банк эсебинде сакталышы керек.

2. Торукту уюштуруучу андан түшкөн каражатты ошол каражат түшкөн он күндөн кечиктирбестен бөлүштүрүүгө милдеттүү.

3. Торуктун уюштуруучусу андан түшкөн каражатты төмөндөгүдөй артыкчылык тартибинде бөлүштүрөт:

1) торукту өткөрүүгө кеткен чыгымдарды жана чыгашаларды жабууга;

2) ушул Мыйзамдын 9-статьясында көрсөтүлгөн күрөө менен камсыз кылынган күрөө кармоочунун талаптарын төлөп берүүгө;

3) күрөө кармоочунун кийинки күрөөлөр менен камсыз кылынган талаптарын төлөп берүүгө, мындан кийинки күрөө кармоочулар ушул Мыйзамдын 57-статьясында каралган шарттарды сактоо менен күрөө жүйөсүнүн эсебинен милдеттенмени аткарып берүү жөнүндө талапты билдирүүгө;

4) жогоруда көрсөтүлгөн бардык талаптар канагаттандырылгандан кийин калган суммаларды күрөө кармоочуга кайтарып берүүгө.

81-статья. Торукту уюштуруучунун отчетунун мазмунуна коюлуучу жалпы талаптар

1. Торукту уюштуруучу тарабынан күрөө жүйөсүн сатып өткөрүү боюнча өз милдеттенмелерин талаптагыдай аткарылышынын отчетун түзүү жана аны өткөрүп берүү болуп саналат.

2. Отчет жазуу жүзүндө түзүлөт жана он күндөн кечиктирилбестен сотко (өндүрүп алууну сот тартибинде айлантилганда) же тараптарга (соттон тышкаркы тартипте өндүрүп алуу айлантилганда) өткөрүлүп берилет:

1) эгерде торуктар өткөрүлсө, анда түшкөн каражаттарды биротоло бөлүштүргөн күндөн тартып;

2) ушул Мыйзамдын талаптарына ылайык күрөө жүйөсүн алуу жөнүндө күрөө кармоочу чечим чыгарган күндөн тартып.

3. Өткөн торук боюнча отчет төмөндөгүдөй маалыматтарды камтышы керек:

1) торукка алынып чыккан күрөө жүйөсүнүн аталышын (ысымын) жайгашкан жерин, сыпаттамасын жана мүнөздөмөсүн;

2) торук өткөрүлчү мезгилди жана жерди;

3) сатып алуучунун ысымын (атаалышын) жана турган жерин (жайгашкан жерин), маалымат алынчу телефон номерин, төлөм реквизиттерин;

4) күрөө жүйөсүнүн сатып алуу баасын, аны төлөөнүн тартибин;

5) торуктан түшкөн каражатты бөлүштүрүүнү;

6) түзүлгөн датасын, торукту уюштургандын ысымын (атаалышын) жана турган жерин (жайгашкан жерин), маалымат үчүн анын телефон номерин жана төлөм реквизиттерин.

Отчетто торукту уюштуруучунун пикири боюнча олуттуу деп саналган башка маалыматтар да камтылышы мүмкүн.

4. Өтпөй калган торук боюнча отчетто төмөнкүлөр камтылыш керек:

1) ушул статьянын 3-пунктунун 1, 2 жана 6-пунктчаларында каралган маалыматтар;

2) торуктун (адепки же экинчи) өтпөй калгандыгын жарыялоого негиздер;

3) ушул Мыйзамдын талаптарына ылайык күрөө кармоочу тарабынан күрөөнүн жүйөсү алынган баа.

Отчетто торуктарды уюштуруучунун пикири боюнча олуттуу деп саналган дагы башка маалыматтар камтылышы мүмкүн.

5. Отчетко торуктун уюштуруучусу торукту уюштурууда жана күрөө жүйөсүн сатууга тиешеси бар документ көчүрмөлөрүн тиркөөгө милдеттүү.

82-статья. Күрөөгө коюлган жер участкаларын сатып өткөрүүнүн өзгөчөлүктөрү

1. Ачык торукта сатылган жер участкасын алган жак Кыргыз Республикасынын жер мыйзамдарында каралган учурларда гана участканын максаттуу багытын алмаштырганга укуктуу.

2. Ачык торукта күрөөгө коюлган жер участкаларын сатуу жана алуу Кыргыз Республикасынын жер мыйзамдары жана ушул Мыйзам менен белгиленген талаптар сакталуу менен жүзөгө ашырылат.

83-статья. Күрөөнү токтотуунун негиздери

1. Күрөө Кыргыз Республикасынын Жарандык [кодексинде](#), ушул Мыйзамда жана күрөө жөнүндөгү келишимде каралган негиздер боюнча толук же жарым-жартылай токтотулат.

2. Күрөөнү токтотууда күрөө кармоочу төмөнкүлөргө милдеттүү:

1) күрөөнүн токтотулгандыгы жөнүндө билдирме түзүүгө;

2) эгерде күрөөнүн жүйөсү катталууга тийиш болсо, бул билдирме күрөөнү мамлекеттик каттатууну жүзөгө ашыруучу органда/органдарда каттатууга;

3) күрөө кабарлоосуна 10 жумушчу күндүн ичинде жазуу киргизүүгө. Эгерде күрөө кармоочу күрөө кабарлоосуна күрөөнүн токтотулгандыгы жөнүндө жазууну белгиленген мөөнөттө киргизбесе, анда күрөө кармоочу мыйзамдарга ылайык жоопкерчилик тартат;

4) мурдагы жана кийинки күрөөлөр боюнча карызкордун (күрөө берүүчүнүн) же күрөө кармоочунун талабы боюнча аларга билдирменин көчүрмөлөрүн берүүгө.

3. Билдирме жазуу жүзүндө түзүлөт жана төмөндөгүдөй маалыматтарды камтышы керек:

1) карызкордун (күрөө берүүчүнүн) аталышын (ысымын) жана турган жерин (жашаган жерин);

2) күрөө кармоочунун аталышын (ысымын) жана турган жерин (жашаган жерин);

3) күрөөнү токтотуу үчүн негиз болуп саналган жагдайларды;

4) карызкордун (күрөө берүүчүнүн) жана/же күрөө кармоочунун пикири боюнча зарыл деп саналган дагы башка маалыматтарды;

5) билдирменин датасын жана күрөө кармоочунун колтамгасын.

IV БӨЛҮМ

КҮРӨӨГӨ КОЮЛГАН МҮЛК УКУКТАРЫН КОЛ САЛУУДАН КОРГОО

84-статья. Күрөө жөнүндөгү келишимдин өзгөрбөстүгү

1. Келишим түзүлгөндөн кийин Кыргыз Республикасынын мыйзамдары менен күрөө берүүчүнүн жана/же күрөө кармоочунун келишимдик укуктарын өзгөртүүчү жаңы эрежелер белгиленген учурда, күрөө жөнүндө түзүлгөн келишимдин шарттары анын иштөө мөөнөтүнүн аягына чейин өзгөрүүсүз сакталат, эгерде тараптардын макулдашуусунда башкасы каралбаса.

2. Мамлекеттик органдар, жергиликтүү өзалдынча башкаруу органдары же алардын кызмат адамдары тарабынан күрөөнүн жүйөсүнө ээлик кылуу, пайдалануу жана тескөө боюнча күрөө кармоочунун укуктарын бузган чечимдер кабыл алынса, мындай чечимдер сот тарабынан күрөө кармоочунун доосу боюнча мыйзамсыз деп табылат.

3. Ушул статьянын экинчи бөлүгүндө көрсөтүлгөн чечимдердин кабыл алынышынын натыйжасында күрөө кармоочу тарткан бардык чыгымдар мамлекеттик орган жана ушундай чечимди кабыл алган жергиликтүү өзалдынча башкаруу органдары тарабынан толук көлөмдө орду толтурулууга тийиш.

85-статья. Күрөөгө коюлган мүлк укуктарын бузгандык үчүн жоопкерчилик

1. Кыргыз Республикасы тарабынан күрөө берүүчүнүн же күрөө кармоочунун күрөөгө коюлган мүлкү боюнча укуктарын токтотуучу же кысымга алуучу мыйзам актылары кабыл алынса, күрөө кармоочуга же күрөө берүүчүгө ушул актылардын кабыл алынышына келтирген чыгымдар Кыргыз Республикасынын республикалык бюджетинен толук көлөмдө калыбына келтирилет.

2. Күрөө коюлган мүлк тикелей конфискацияланган же мамлекеттик органдын чечимине байланыштуу анын наркынын кыйла төмөндөтүлгөн учурларында, анда күрөөгө коюлган үй, дагы башка курулмалар же бак-дарак жайгашкан жер участкасын алып коюу жөнүндөгү чечим, ушул чечимдин натыйжасында күрөө кармоочуга келтирилген чыгашалар ушундай чечимди кабыл алган мамлекеттик органдар тарабынан толук көлөмдө күрөө кармоочуга кайтарып берилет.

3. Ушул статьянын пункттарында саналган чыгашалардын ордун толтурууга тийиштүү талаш-тартыштар сот тартибинде чечилет.

V БӨЛҮМ

КОРУТУНДУ ЖОБОЛОР

86-статья. Ушул Мыйзамды колдонууга киргизүүнүн тартиби жөнүндө

1. Ушул Мыйзам расмий жарыяланган күндөн тартып күчүнө кирет.

"Эркин Тоо" газетасынын 2005-жылдын 18-мартында № 23 жарыяланды

2. Төмөндөгүлөр күчүн жоготту деп табылсын:

- "Күрөө жөнүндө" Кыргыз Республикасынын [Мыйзамына](#) өзгөртүүлөр жана толуктоолор киргизүү тууралу" Кыргыз Республикасынын [Мыйзамы](#) (Кыргыз Республикасынын Жогорку Советинин Ведомосттору, 1993-ж., № 3, 97-ст.);

- "Күрөө жөнүндө" Кыргыз Республикасынын [Мыйзамы](#) (Кыргыз Республикасынын Жогорку Кеңешинин Ведомосттору, 1997-ж., № 6, 233-ст.);

- "Ипотека жөнүндө" Кыргыз Республикасынын [Мыйзамы](#) (Кыргыз Республикасынын Жогорку Кеңешинин Жарчысы, 1999-ж., № 9, 438-ст.);

- "Кыргыз Республикасынын айрым мыйзам актыларына өзгөртүүлөр жана толуктоолор киргизүү жөнүндө" Кыргыз Республикасынын [Мыйзамынын](#) 3-статьясына ("Эркин-Тоо" газетасы, 2001-жылдын 21-июлу, № 53);

- "Ипотека жөнүндө" Кыргыз Республикасынын [Мыйзамына](#) өзгөртүүлөр жана толуктоолор киргизүү тууралу" Кыргыз Республикасынын [Мыйзамы](#) (Кыргыз Республикасынын Жогорку Кеңешинин Жарчысы, 2002-ж., № 3, 122-ст.);

3. Кыргыз Республикасынын башка мыйзамдары жана ченемдик укуктук актылары ушул Мыйзамга ылайык келтирилгенге чейин бул мыйзамдардын жана ченемдик укуктук актылардын ушул Мыйзамга карама-каршы келбеген жагы колдонулат.

4. Эгерде тараптардын макулдашуусу менен башкасы каралбаса, ушул Мыйзам колдонууга киргизилгенге чейин күрөө боюнча мамилелерге карата бул Мыйзам колдонулбайт.

5. Кыргыз Республикасынын Өкмөтү үч айлык мөөнөттө:

- өзүнүн ченемдик укуктук актыларын ушул Мыйзамга ылайык келтирсин;

- Кыргыз Республикасынын мыйзамдык актыларын ушул Мыйзамга ылайык келтирүү жөнүндө сунуш даярдасын жана Кыргыз Республикасынын Жогорку Кеңешинин кароосуна киргизсин.

**Кыргыз Республикасынын
Президенти**

А. Акаев