

**Межпарламентская Ассамблея государств – участников
Содружества Независимых Государств**

**МОДЕЛЬНЫЙ ЗАКОН
Об ипотеке**

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Понятие и виды ипотеки

1. В силу залога недвижимого имущества (ипотеки) одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными законом государства.

2. Ипотека может быть установлена в обеспечение исполнения обязательства с указанием в договоре ипотеки данных о существе, размере и сроках исполнения этого обязательства либо без указания таких данных при условии определения в договоре ипотеки предельной суммы, которая может быть получена залогодержателем из денежных средств, вырученных от реализации предмета ипотеки, для удовлетворения его требований, а также срока существования права залога (ипотека с определением предельной суммы).

Статья 2 . Правовое регулирование ипотеки

Общие правила о залоге, содержащиеся в гражданском кодексе, применяются к отношениям по договору ипотеки в случаях, когда указанным Кодексом или настоящим Законом не установлены иные правила.

Статья 3 . Основания и момент возникновения ипотеки

1. Ипотека возникает на основании договора или в силу закона.

2. Ипотека возникает в силу закона, если в законе государства предусмотрено, какое имущество и для обеспечения исполнения какого обязательства признается находящимся в залоге (далее – ипотека в силу закона).

К ипотеке в силу закона соответственно применяются правила о залоге, возникающем на основании договора ипотеки, если законом государства не установлено иное.

3. Ипотека подлежит государственной регистрации и возникает с момента государственной регистрации независимо от основания ее возникновения.

Статья 4. Требования, обеспечиваемые ипотекой

1. Ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по обеспечиваемому ипотекой обязательству полностью либо в части, предусмотренной договором ипотеки.

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

1) в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства или обязательств по договору ипотеки;

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

3) в возмещение судебных издержек и иных расходов в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного обязательства и (или) обращением взыскания на заложенное имущество;

4) в возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

2. В случаях, когда залогодержатель в соответствии с условиями договора ипотеки или в силу необходимости обеспечить сохранность имущества, заложенного по этому договору, вынужден нести расходы на его содержание или охрану либо на погашение задолженности залогодателя по связанным с этим имуществом налогам, сборам или коммунальным платежам, возмещение залогодержателю таких необходимых расходов обеспечивается за счет заложенного имущества.

3. Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает требования залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет стоимости заложенного имущества.

4. Если в договоре ипотеки указана общая твердая сумма требований залогодержателя, обеспеченных ипотекой, обязательства должника перед залогодержателем в части, превышающей эту сумму, не считаются обеспеченными ипотекой, за исключением требований, основанных на подпунктах 3 и 4 пункта 1 или пункте 2 настоящей статьи.

Статья 5. Предмет ипотеки

1. Если иное не установлено законом государства, предметом ипотеки могут быть недвижимые вещи, право собственности на которые зарегистрировано в установленном порядке, или доли в праве собственности на такие недвижимые вещи, а также право аренды недвижимой вещи, зарегистрированное в установленном законом государства порядке, и права требования по договорам участия в долевом строительстве объектов недвижимости.

2. Законом государства могут быть предусмотрены особенности ипотеки морских и воздушных судов, судов внутреннего плавания, космических объектов и иных объектов, не являющихся недвижимыми по природе, но отнесенных законодателем к недвижимости.

3. Если в момент заключения договора ипотеки здания или сооружения

залогодатель является собственником земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, ипотека распространяется также на данный земельный участок.

4. Здание или сооружение может быть заложено без одновременной ипотеки земельного участка, на котором оно находится, если в момент заключения договора ипотеки или возникновения ипотеки в силу закона залогодатель не является собственником земельного участка. Согласие собственника земельного участка на ипотеку такого здания или сооружения не требуется.

Если в последующем залогодатель здания или сооружения приобретет в собственность земельный участок, на котором оно находится, участок считается находящимся в ипотеке по тому же основанию и у того же залогодержателя.

5. Если ипотека установлена на здание или сооружение, находящееся на земельном участке, не принадлежащем залогодателю на праве собственности, то при реализации залогодержателем такого здания или сооружения к приобретателю переходят права владения и пользования земельным участком, которые в отношении этого участка имел залогодатель.

6. Правило, установленное пунктом 3 настоящей статьи, соответственно применяется при ипотеке земельного участка в отношении находящихся на нем зданий и сооружений, принадлежащих залогодателю земельного участка.

7. Ипотека земельного участка без ипотеки находящихся на нем зданий и сооружений допускается в случае, когда здания и сооружения не принадлежат залогодателю на праве собственности. Ипотека такого земельного участка не требует согласия собственников находящихся на участке зданий и сооружений.

8. Если в собственность залогодателя земельного участка в последующем поступит возведенное или находящееся на этом участке здание или сооружение, оно считается находящимся в ипотеке по тому же основанию и у того же залогодержателя, которому заложен земельный участок.

9. При ипотеке жилого или нежилого помещения в здании заложенной считается также принадлежащая залогодателю помещения доля в праве собственности на общее имущество в здании, включая долю в праве собственности на земельный участок или иные права в отношении такого участка, как существующие, так и те, которые могут быть приобретены в будущем.

10. Правила, предусмотренные в пунктах 3–9 настоящей статьи, могут быть изменены на основании закона государства. Соглашение сторон, направленное на изменение указанных правил, ничтожно.

Статья 6. Залогодатель

1. Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо).

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

Распоряжение предметом ипотеки осуществляется залогодателем с учетом ограничений, предусмотренных настоящим Законом.

2. В качестве залогодателя может выступать собственник недвижимого имущества, если иное не предусмотрено законом государства, или обладатель

имущественного права, являющегося предметом ипотеки.

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

4. Если недвижимое имущество передано в залог лицом, которое не являлось его собственником или не было иным образом надлежаще уполномочено распоряжаться имуществом, о чем залогодержатель не знал и не должен был знать (добросовестный залогодержатель), собственник заложенного имущества имеет права и несет обязанности залогодателя, предусмотренные настоящим Законом и договором ипотеки, за исключением прав и обязанностей, которые в силу закона государства или существа отношений неразрывно связаны с неуполномоченным залогодателем.

Правила, предусмотренные абзацем первым настоящего пункта, не применяются, если недвижимое имущество выбыло из владения собственника или лица, которому оно было передано собственником во владение, помимо их воли.

Статья 7. Обременение заложенного имущества правами других лиц

1. Если иное не предусмотрено законом государства или договором ипотеки, залогодатель вправе передавать без согласия залогодержателя заложенное имущество во временное владение или пользование другим лицам. В этом случае залогодатель не освобождается от исполнения обязанностей по договору залога.

Если для передачи залогодателем заложенного имущества во временное владение или пользование другим лицам необходимо согласие залогодержателя, при нарушении залогодателем этого условия применяются последствия, установленные законом государства для отчуждения предмета залога без согласия залогодержателя.

2. В случае реализации заложенного имущества по основаниям, предусмотренным законом государства или договором ипотеки, права аренды и иные права пользования в отношении этого имущества, предоставленные залогодателем третьим лицам без согласия залогодержателя после заключения договора ипотеки, прекращаются с момента приобретения третьим лицом или залогодержателем права собственности на заложенное имущество.

3. Обременение имущества, заложенного по договору ипотеки, другими залогами регулируется правилами главы 4 настоящего Закона.

Статья 8. Ипотека в силу закона

Случаи возникновения ипотеки в силу закона должны быть прямо предусмотрены в законе государства.

Статья 9. Возникновение ипотеки как обременения

1. Ипотека как обременение возникает с момента внесения записи об ипотеке в государственный реестр прав на недвижимое имущество, как при заключении договора ипотеки, так и при ипотеке в силу закона.

2. В случае изменения размера и (или) срока исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, включения в договор ипотеки или договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, условия о порядке реализации заложенного имущества либо изменения данного условия в запись об ипотеке в государственном реестре прав на недвижимое имущество вносятся соответствующие изменения.

3. В случае перехода прав залогодержателя к новому кредитору при уступке прав требования по обязательству, обеспеченному ипотекой, новый кредитор вправе реализовать право ипотеки только при условии государственной регистрации перехода к нему права ипотеки.

4. В случае передачи прав на закладную государственная регистрация перехода к новому кредитору права ипотеки не является обязательной.

Глава 2. ДОГОВОР ИПОТЕКИ

Статья 10. Содержание договора ипотеки

1. В договоре ипотеки должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.

2. В договоре ипотеки должны быть указаны право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и наименование органа, зарегистрировавшего это право залогодателя.

3. Обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть названо в договоре ипотеки с указанием его сторон, суммы, основания возникновения и срока исполнения (при наличии).

Ипотекой может обеспечиваться обязательство, которое возникнет в будущем. Такое обязательство должно быть описано в договоре ипотеки с указанием его сторон, суммы, срока исполнения (при наличии), основания его возникновения, которое может иметь место в будущем. Если обеспечиваемое ипотекой обязательство подлежит исполнению по частям, в договоре ипотеки должны быть указаны сроки (периодичность) соответствующих платежей и их размеры либо условия, позволяющие определить эти размеры.

4. Если права залогодержателя удостоверяются закладной, это указывается в договоре ипотеки.

5. При расхождении условий договора ипотеки и условий договора, из которого возникает обеспеченное ипотекой обязательство, в отношении требований, которые могут быть удовлетворены путем реализации права ипотеки, предпочтение отдается условиям договора ипотеки.

Статья 11. Форма договора ипотеки

Договор ипотеки заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Глава 3. ЗАКЛАДНАЯ

Статья 12. Основные положения о закладной

1. Права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору ипотеки или ипотеке в силу закона могут быть удостоверены закладной, поскольку иное не установлено настоящим Законом. Закладная не может быть выдана до момента заключения договора, обязательства из которого обеспечиваются ипотекой.

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

1) право на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой, без представления других доказательств существования этих обязательств;

2) право залога на имущество, обремененное ипотекой.

Закладная может быть выдана в документарной либо в бездокументарной форме (электронная закладная).

3. Обязанными по закладной лицами являются должник по обеспеченному ипотекой обязательству и залогодатель.

4. Закладная составляется залогодателем, а если он является третьим лицом, также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству.

Закладная выдается первоначальному залогодержателю государственным органом регистрации прав на недвижимое имущество (далее – орган регистрации прав) после государственной регистрации ипотеки. Закладная может быть составлена и выдана залогодержателю в любой момент до прекращения обеспеченного ипотекой обязательства.

5. Должник по обеспеченному ипотекой обязательству, залогодатель и законный владелец закладной по соглашению могут изменить ранее установленные условия закладной.

6. При изменении условий закладной ранее выданная закладная аннулируется и выдается новая закладная, составленная с учетом соответствующих изменений.

7. Документарная закладная может быть передана в депозитарий для ее депозитарного учета (обездвижение закладной).

В случае если осуществляется депозитарный учет закладной, на ней должна быть сделана отметка о депозитарном учете, содержащая наименование и место нахождения депозитария, в котором будет осуществляться такой учет. Отметка о депозитарном учете в соответствующих случаях может быть сделана составителем закладной при ее составлении или владельцем закладной после ее выдачи органом регистрации прав. После того как сделана отметка о депозитарном учете закладной, в любой момент на основании договора с депозитарием владелец закладной может передать депозитарию закладную для ее депозитарного учета. При замене депозитария владелец закладной делает на ней отметку о новом депозитарии с указанием его наименования и места нахождения.

8. В отметке о депозитарном учете закладной должно быть указано, что такой учет является временным или обязательным. В случае осуществления

временного депозитарного учета закладной ее владелец в любой момент вправе потребовать от депозитария прекращения хранения и учета закладной. В случае если осуществляется обязательный депозитарный учет закладной, она может быть выдана депозитарием владельцу закладной только для передачи ее в другой депозитарий, предоставления судам, правоохранительным органам, судебным приставам-исполнителям, имеющим в производстве дела, связанные с объектами недвижимого имущества и (или) их правообладателями, а также для передачи ее в орган регистрации прав.

9. В случае, если осуществляется депозитарный учет закладной, права ее владельца подтверждаются записью по счету депо в системе депозитарного учета (далее – запись по счету депо).

10. В случае, если осуществляется депозитарный учет закладной, депозитарий на основании соответствующих поручений владельца закладной обязан внести в систему депозитарного учета запись по счету депо о передаче закладной в доверительное управление, в залог или о совершении с закладной иной сделки, а также по заявлению владельца закладной специальную запись, дающую залогодержателю закладной право продать закладную по истечении определенного срока в целях удержания из вырученных денег суммы обеспеченного ее залогом обязательства. В случае прекращения депозитарного учета закладной депозитарий делает на ней отметки об обременениях и о сделках, которые согласно внесенным в систему депозитарного учета записям по счетам депо действуют в отношении данной закладной на момент прекращения ее депозитарного учета в данном депозитарии.

11. В случае если осуществляется депозитарный учет закладной, передача прав на закладную, а также совершение иных сделок с закладной может осуществляться только путем внесения соответствующих записей по счету депо.

12. Закладная прекращает действие при прекращении удостоверенных закладной прав, а также в иных случаях, предусмотренных законом государства.

Статья 13. Электронная закладная

1. Правила о документарной закладной применяются к электронной закладной, если иное не предусмотрено законом государства или не вытекает из существа электронной закладной.

2. Электронная закладная передается на хранение в депозитарий. При передаче электронной закладной в другой депозитарий либо ее аннулировании депозитарий обеспечивает хранение копии электронной закладной и информации обо всех изменениях, внесенных в такую закладную до ее передачи в другой депозитарий либо аннулирования, в течение срока, установленного законом государства.

3. Электронная закладная составляется путем заполнения формы на предусмотренном законодательством государства официальном сайте, подписывается электронной подписью залогодателя и залогодержателя, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству и направляется в орган регистрации прав вместе с заявлением о выдаче электронной закладной.

При государственной регистрации ипотеки в силу закона заявление о выдаче электронной закладной представляется в орган регистрации прав в форме электронного документа, подписанного электронной подписью залогодателя или залогодержателя.

Если передача электронной закладной в орган регистрации прав отнесена к компетенции нотариуса, порядок такой передачи определяется законодательством государства о нотариате.

4. Орган регистрации прав вносит в регистрационную запись об ипотеке сведения об электронной закладной, в том числе о депозитарии, в который такая закладная направлена на хранение, и передает электронную закладную на хранение в указанный в электронной закладной депозитарий.

5. Если сведения, содержащиеся в электронной закладной, не соответствуют сведениям, содержащимся в договоре ипотеки, договоре, обязательство по которому обеспечено ипотекой в силу закона, иных документах, орган регистрации прав приостанавливает государственную регистрацию ипотеки либо, в случае если электронная закладная составляется после государственной регистрации ипотеки, отказывает в выдаче электронной закладной, сообщая об этом заинтересованным лицам.

6. Электронная закладная считается выданной ее первоначальному владельцу с момента внесения депозитарием, осуществляющим учет прав на электронную закладную, записи по открытому в депозитарии счету депо первоначального владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной.

7. Изменения в электронную закладную вносятся путем заполнения формы на предусмотренном законодательством государства и направления в орган регистрации прав совместного заявления залогодержателя – владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, залогодателя, а в случае если залогодатель является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству.

8. При погашении регистрационной записи об ипотеке орган регистрации прав направляет в депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, уведомление о погашении регистрационной записи об ипотеке, являющееся основанием для прекращения хранения электронной закладной и учета прав на такую закладную. Обращение с заявлением об аннулировании электронной закладной не требуется.

9. По совместному заявлению владельца закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, залогодателя, а в случае если залогодателем является третье лицо, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству электронная закладная может быть выдана в порядке, предусмотренном настоящей статьей, взамен документарной закладной.

Выдача документарной закладной взамен электронной закладной не допускается.

10. Порядок взаимодействия депозитария, органа регистрации прав и иных компетентных органов определяется законодательством государства.

Статья 14. Содержание закладной

1. Закладная на момент ее выдачи первоначальному залогодержателю органом регистрации прав должна содержать:

- 1) слово «закладная», включенное в название документа;
- 2) имя залогодателя и сведения о документе, удостоверяющем личность, либо его наименование и указание места нахождения, если залогодатель – юридическое лицо;
- 3) имя первоначального залогодержателя и сведения о документе, удостоверяющем личность, либо его наименование и указание места нахождения, если залогодержатель - юридическое лицо;
- 4) сведения о денежном обязательстве, исполнение которого обеспечивается ипотекой, с указанием даты и места заключения договора (в случае если ипотека обеспечивает обязательство из договора) или иного основания возникновения обеспеченного ипотекой обязательства;
- 5) имя должника по обеспеченному ипотекой обязательству, если он не является залогодателем, и сведения о документе, удостоверяющем личность должника, либо наименование должника и указание его места нахождения, если должник – юридическое лицо;
- 6) указание суммы обязательства, обеспеченной ипотекой, и размера процентов, если они подлежат уплате по этому обязательству, либо условий, позволяющих в надлежащий момент определить эту сумму и проценты;
- 7) указание срока уплаты суммы обязательства, обеспеченной ипотекой, а если эта сумма подлежит уплате по частям – сроков (периодичности) соответствующих платежей и размера каждого из них либо условий, позволяющих определить эти сроки и размеры платежей (в случае наличия);
- 8) название и достаточное для идентификации описание имущества, на которое установлена ипотека, и указание места нахождения такого имущества (если предметом ипотеки является имущественное право, то имущество, в отношении которого установлено данное право, должно быть описано в соответствии с настоящим пунктом, а также должно быть указано основание возникновения имущественного права, в том числе при помощи указания реквизитов договора, а также его сторон);
- 9) подтвержденную заключением оценщика денежную оценку имущества, на которое установлена ипотека;
- 10) наименование права, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и органа, зарегистрировавшего это право, с указанием номера и даты государственной регистрации (если предметом ипотеки является имущественное право, то наименование органа, зарегистрировавшего право, а в предусмотренных законодательством государства случаях – договор, из которого возникло данное имущественное право, с указанием номера и даты государственной регистрации);
- 11) указание на обременения имущества, являющегося предметом ипотеки, или на отсутствие обременений;
- 12) подпись залогодателя и, если он не является должником, также подпись должника по обеспеченному ипотекой обязательству;

13) сведения о государственной регистрации ипотеки;

14) указание даты выдачи закладной залогодержателю и даты выдачи закладной ее владельцу, если осуществлялись аннулирование закладной и составление новой закладной, то также указание даты аннулирования предыдущей закладной.

В случае выдачи закладной при ипотеке в силу закона включение в закладную данных, указанных в подпункте 10 настоящего пункта, обеспечивается органом регистрации прав.

Документ, названный «закладная», в котором отсутствуют какие-либо из данных, указанных в подпунктах 1–14 настоящего пункта, не является закладной и не подлежит выдаче первоначальному залогодержателю.

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

Отдельные условия закладной могут определяться примерными условиями, разработанными для закладных, размещенными на сайте в сети Интернет и опубликованными в периодическом печатном издании, которое распространяется тиражом не менее десяти тысяч экземпляров. В этом случае при составлении закладной в нее вместо таких условий включается указание на источник, в котором они опубликованы.

3. В случае если стороны предусмотрели в договоре ипотеки или в договоре, влекущем за собой возникновение ипотеки в силу закона, способы реализации предмета ипотеки, соответствующие положения должны быть включены в закладную.

4. При недостаточности на самой закладной места, в том числе для отметок о новых владельцах и (или) частичном исполнении обеспеченного ипотекой обязательства либо записи как при составлении закладной, так и после ее выдачи иных необходимых сведений, к ней прикрепляется добавочный лист.

Все листы закладной составляют единое целое. Они должны быть пронумерованы, скреплены, заверены подписью должностного лица и печатью органа регистрации прав. Отдельные листы закладной не могут быть предметом сделок.

5. При несоответствии закладной договору ипотеки или договору, обязательство из которого обеспечено ипотекой, верным считается содержание закладной, за исключением случая, когда ее приобретатель в момент совершения сделки знал или должен был знать о таком несоответствии.

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

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

Статья 15. Приложения к закладной

К закладной могут быть приложены документы, определяющие условия

ипотеки или необходимые для осуществления залогодержателем своих прав по закладной.

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

Статья 16. Регистрация владельцев закладной

1. Любой законный владелец закладной вправе потребовать от органа регистрации прав зарегистрировать его в государственном реестре прав на недвижимое имущество с указанием его имени и документа, удостоверяющего личность, а если владельцем закладной является юридическое лицо – его наименования и места нахождения.

2. Должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, получивший от законного владельца закладной письменное уведомление о регистрации последнего в государственном реестре прав на недвижимое имущество с надлежаще заверенной выпиской из этого реестра, а равно письменное уведомление о приобретении таким владельцем закладной, переданной в депозитарий для депозитарного учета, с надлежаще заверенной выпиской по счету депо, обязан осуществлять промежуточные платежи по указанному обязательству, не требуя всякий раз предъявления ему закладной. Такая обязанность должника прекращается по получении письменного уведомления от этого или другого законного владельца закладной об уступке прав по закладной.

Статья 17. Осуществление прав по закладной и исполнение обеспеченного ипотекой обязательства

1. При осуществлении своих прав владелец закладной обязан предъявлять закладную обязанному лицу (должнику или залогодателю), в отношении которого осуществляется соответствующее право, по его требованию. Владелец закладной не предъявляет свою закладную в случае, если:

- 1) закладная при залоге передана в депозит нотариуса;
- 2) закладная заложена с передачей ее залогодержателю закладной;
- 3) на закладной до или после выдачи сделана отметка о ее депозитарном учете, обязанное лицо об этом уведомлено и уведомление о прекращении такого учета не поступило.

В случае если осуществляется депозитарный учет закладной, должник вправе потребовать от ее владельца в подтверждение его прав выписку по счету депо, заверенную подписью уполномоченного лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа депозитария, или иного лица, имеющего право действовать от имени депозитария по доверенности, и печатью депозитария, указанного в закладной (при наличии печати).

2. Залогодержатель по исполнении обеспеченного ипотекой обязательства полностью обязан незамедлительно передать закладную залогодателю с отметкой об исполнении обязательства в полном объеме, а в случаях, когда обяза-

тельство исполняется по частям, – удостоверить его частичное исполнение путем совершения соответствующей отметки на закладной.

3. Нахождение закладной у залогодержателя либо отсутствие на ней отметки или иного удостоверения частичного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства свидетельствует, если не доказано иное, что это обязательство или соответственно его часть не исполнены. Если иное не оговорено при передаче прав на закладную, при передаче прав на закладную с частичным исполнением обеспеченного ипотекой обязательства (основного обязательства) обязательства, которые должны были быть исполнены до момента передачи прав на закладную, считаются исполненными.

В закладной может быть указано, что частичное исполнение обязательства по закладной не удостоверяется. Обязанность по доказыванию неисполнения должником обязательства в таком случае возлагается на кредитора в соответствии с гражданским законодательством.

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

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

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

1) судом принят к рассмотрению иск о признании недействительной передачи прав на данную закладную либо о применении последствий недействительности этой сделки;

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

3) должник по основаниям, указанным в пункте 2 настоящей статьи, признается частично исполнившим обязательство.

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

7. Нахождение закладной у любого из обязанных по ней лиц или в органе регистрации прав свидетельствует, если не доказано иное, что обеспеченное ипотекой обязательство исполнено. Лицо, в обладании которого окажется закладная, обязано незамедлительно уведомить об этом других лиц из числа вышеуказанных.

Статья 18. Восстановление прав на утраченную закладную

1. Восстановление прав на утраченную закладную производится залогодателем, а если он является третьим лицом, также и должником по обеспечен-

ному ипотекой обязательству на основании:

1) заявления в их адрес лица, означенного в государственном реестре прав на недвижимое имущество в качестве залогодержателя, если по данным, внесенным в указанный реестр в соответствии со статьей 15 настоящего Закона, возможно установить законность восстанавливаемых прав на утраченную закладную, или, если осуществляется депозитарный учет закладной, лица, которое согласно записям по счетам депо является владельцем данной закладной;

2) решения суда;

3) заявления в их адрес лица, утратившего закладную и не означенного в государственном реестре прав на недвижимое имущество в качестве залогодержателя, если возможно установить законность прав данного лица.

2. Залогодатель, а если он является третьим лицом, также и должник по обеспеченному ипотекой обязательству обязаны в минимально возможные сроки составить дубликат закладной с отметкой на нем «дубликат» и передать его в орган регистрации прав.

3. Дубликат закладной выдается органом регистрации прав путем вручения лицу, утратившему закладную.

4. Дубликат закладной должен полностью соответствовать утраченной закладной.

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

Статья 19. Передача прав на закладную

1. При передаче прав на закладную совершается сделка в простой письменной форме.

При передаче прав на закладную лицо, передающее право, делает на закладной отметку о новом владельце.

В отметке должно быть точно и полно указано имя (наименование) лица, которому переданы права на закладную.

Отметка должна быть подписана указанным в закладной залогодержателем или, если эта надпись не является первой, владельцем закладной, указанным в предыдущей отметке. Если отметка делается лицом, действующим по доверенности, указываются сведения о дате выдачи, номере доверенности и, если доверенность нотариально удостоверена, нотариусе, удостоверившем ее.

В случае депозитарного учета закладной переход прав осуществляется путем внесения соответствующей записи по счету депо. Права на закладную переходят к приобретателю с момента внесения приходной записи по счету депо приобретателя, которая является достаточным доказательством наличия у приобретателя прав на закладную. При этом отметка на закладной о ее новом владельце не делается.

2. Передача прав на закладную другому лицу означает передачу тем самым этому лицу всех удостоверяемых ею прав в совокупности.

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

3. Законным считается владелец закладной, права которого на закладную основываются на последней отметке на закладной, сделанной предыдущим владельцем, если иное не установлено настоящим пунктом. Владелец закладной не считается законным владельцем, если доказано, что закладная выбыла из владения кого-либо из лиц, сделавших передаточные надписи, помимо их воли в результате хищения или иным преступным путем, о чем новый владелец закладной, приобретая ее, знал или должен был знать.

В случае если осуществляется депозитарный учет закладной, законным считается тот владелец закладной, права которого на закладную удостоверены записью по счету депо. В случае прекращения депозитарного учета закладной депозитарий делает на закладной отметку о владельце закладной, который является таковым согласно записи по счету депо на момент поступления в депозитарий указания владельца закладной относительно прекращения учета закладной в данном депозитарии.

4. Кредитор вправе передать права на закладную любым третьим лицам. Надписи на закладной, запрещающие ее последующую передачу другим лицам, ничтожны.

5. Если третье лицо исполнило за должника обеспеченное ипотекой обязательство в полном объеме, оно вправе требовать передачи ему закладной. При отказе залогодержателя передать закладную третье лицо может требовать передачи ему закладной в судебном порядке.

Статья 20. Залог закладной

1. Закладная может быть заложена по договору залога закладной без передачи или с передачей ее другому лицу (залогодержателю закладной) в обеспечение обязательства по кредитному договору или иного обязательства, возникшего между этим лицом и залогодержателем, первоначально названным в закладной, либо иным ее законным владельцем (ипотечным залогодержателем).

2. При заключении договора о залоге закладной с передачей ее залогодержателю закладной стороны вправе предусмотреть осуществление ипотечным залогодержателем на закладной специальной залоговой надписи, дающей залогодержателю закладной право по истечении определенного срока продать закладную с тем, чтобы удержать из вырученных денег сумму обеспеченного ее залогом обязательства.

3. При исполнении обеспеченного залогом закладной обязательства в полном объеме специальная залоговая передаточная надпись погашается путем совершения залогодержателем закладной отметки о погашении такой надписи или, если осуществляется депозитарный учет закладной, путем внесения депозитарием на основании поручения залогодержателя закладной соответствующей записи о погашении по счету депо.

Глава 4. МНОЖЕСТВЕННОСТЬ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕЙ

Статья 21. Соотношение предшествующей и последующей ипотек (старшинство ипотек)

1. В случаях, когда заложенное имущество становится предметом еще одной ипотеки в обеспечение других требований (последующая ипотека), требования последующего залогодержателя удовлетворяются из стоимости этого имущества после требований предшествующих залогодержателей.

Старшинство ипотек может быть изменено по соглашению между залогодержателями.

2. Последующая ипотека допускается, если иное не установлено законом государства.

Если предшествующий договор ипотеки предусматривает условия, на которых может быть заключен последующий договор ипотеки, такой договор ипотеки должен быть заключен с соблюдением указанных условий. При нарушении указанных условий предшествующий залогодержатель вправе требовать от залогодателя возмещения причиненных этим убытков.

3. Залогодатель обязан сообщать каждому последующему залогодержателю до заключения с ним договора последующей ипотеки обо всех уже существующих ипотечках данного имущества.

4. Залогодатель, заключивший последующий договор ипотеки, незамедлительно должен уведомить об этом залогодержателей по предшествующим ипотечкам.

5. Если последующий договор ипотеки заключен с нарушением условий, предусмотренных для него предшествующим договором ипотеки, о чем залогодержатель по последующему договору знал или должен был знать, его требования к залогодателю удовлетворяются с учетом условий предшествующего договора.

6. Изменение предшествующего договора ипотеки после заключения последующего договора ипотеки, если последующий договор ипотеки заключен с соблюдением условий, предусмотренных для него предшествующим договором ипотеки, или такие условия не были предусмотрены предшествующим договором ипотеки, не затрагивает права последующего залогодержателя при условии, что такое изменение влечет ухудшение обеспечения его требования и произведено без согласия последующего залогодержателя.

7. Заключение последующего договора ипотеки, предусматривающего составление и выдачу закладной, не допускается.

Статья 22. Очередность удовлетворения требований залогодержателей

1. Очередность удовлетворения требований залогодержателей устанавливается в зависимости от момента внесения записи об ипотеке в государственный реестр прав на недвижимое имущество и не связана с моментом возникновения обеспеченного ипотекой обязательства.

2. В случае обращения взыскания на заложенное имущество предше-

ствующим залогодержателем последующий залогодержатель вправе потребовать от должника досрочного исполнения обязательства, обеспеченного последующей ипотекой, и в случае его неисполнения реализовать право ипотеки одновременно с предшествующим залогодержателем. Договором может быть ограничено право такого залогодержателя потребовать от должника досрочного исполнения обязательства, обеспеченного последующим залогом.

3. Требование, обеспеченное последующей ипотекой, не подлежит досрочному удовлетворению, если оставшегося после обращения взыскания предшествующим залогодержателем заложенного имущества будет достаточно для удовлетворения требования последующего залогодержателя.

4. Если последующий залогодержатель не воспользовался правом потребовать досрочного исполнения обязательства или данное право было ограничено соглашением в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи, последующая ипотека прекращается, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи.

5. В случае обращения взыскания на заложенное имущество по требованию, обеспеченному последующей ипотекой, предшествующий залогодержатель вправе потребовать одновременно досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и реализовать право ипотеки на это имущество. Если залогодержатель по предшествующему договору ипотеки не воспользовался данным правом, имущество, которое реализуется для удовлетворения требований последующего залогодержателя, переходит к его приобретателю с обременением предшествующей ипотекой.

6. До обращения взыскания на имущество, ипотекой которого обеспечены требования по предшествующей и последующей ипотекам, залогодержатель, имеющий намерение реализовать право ипотеки, обязан уведомить об этом в письменной форме всех других известных ему залогодержателей этого же имущества.

Залогодатель, которому одним из залогодержателей направлено уведомление о намерении реализовать право ипотеки, обязан уведомить об этом в письменной форме всех других залогодержателей этого же имущества.

7. После распределения сумм, вырученных от реализации заложенного имущества, между всеми залогодержателями такого имущества, заявившими свои требования к взысканию, в порядке очередности распределяются суммы неустойки, убытков и иных штрафных санкций, подлежащих уплате залогодержателю в соответствии с условиями обеспеченного обязательства.

8. Правила, установленные настоящей статьей, не применяются, если залогодержателем по предшествующей и последующей ипотекам является одно и то же лицо. В этом случае требования, обеспеченные каждой из ипотек, удовлетворяются в порядке очередности, соответствующей срокам исполнения обеспеченных ипотекой обязательств, если законом государства или соглашением сторон не предусмотрено иное.

Статья 23. Созалогодержатели

1. В случаях, предусмотренных законом государства или договором,

имущество может находиться в ипотеке у нескольких лиц, имеющих на него равные по старшинству права залогодержателей (созалогодержатели), в обеспечение исполнения разных обязательств, по которым созалогодержатели являются самостоятельными кредиторами.

Если иное не установлено законом государства или соглашением между созалогодержателями, каждый из них самостоятельно осуществляет права и обязанности залогодержателя. При реализации права ипотеки на имущество, находящееся в ипотеке у созалогодержателей, применяются правила пункта 5 статьи 21 настоящего Закона.

Денежные суммы, вырученные от реализации предмета ипотеки, распределяются между созалогодержателями пропорционально размерам их требований, обеспеченных ипотекой, если иное не предусмотрено соглашением между ними или не вытекает из существа их отношений.

2. Если иное не предусмотрено законом государства или договором, солидарные или долевые кредиторы являются созалогодержателями по обязательству, исполнение которого обеспечено ипотекой.

Глава 5. РЕАЛИЗАЦИЯ ПРАВА ИПОТЕКИ

Статья 24. Основания реализации права ипотеки

1. Залогодержатель вправе реализовать право ипотеки в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплаты суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

2. Должник и являющийся третьим лицом залогодатель вправе прекратить в любое время реализацию права ипотеки, исполнив обеспеченное залогом обязательство или ту его часть, исполнение которой просрочено. Соглашение, ограничивающее это право, ничтожно.

Лицо, требующее прекращения реализации права ипотеки, обязано возместить залогодержателю расходы, понесенные в связи с обращением взыскания на это имущество и его реализацией.

Статья 25. Уведомление о реализации права ипотеки

Залогодержатель обязан уведомить залогодателя, а если залогодатель не является должником, также и должника, о своем намерении реализовать право ипотеки.

Статья 26. Обязательное участие суда в процедуре реализации права ипотеки

Право залогодержателя получить удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества подлежит предварительному подтверждению судом в результате рассмотрения иска об обращении взыскания на предмет ипотеки, если после возникновения оснований для реализации права ипотеки залогодатель возражает против такой реализации.

Отсутствие возражений залогодателя может быть подтверждено, в част-

ности, путем подписания залогодателем и залогодержателем акта о передаче заложенного имущества залогодержателю в целях его дальнейшей реализации.

Статья 27. Участие нотариуса в процедуре реализации права ипотеки

Вместо предварительного подтверждения судом право залогодержателя получить удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества может быть предварительно подтверждено нотариусом при условии, что договор ипотеки или договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, нотариально удостоверены.

Подтверждение права нотариусом осуществляется в порядке, установленном законодательством государства о нотариате.

Статья 28. Меры по защите интересов других залогодержателей, отсутствующего залогодателя и иных лиц

1. Для подтверждения права получить удовлетворение требований за счет стоимости заложенного имущества залогодержатель должен представить в суд, в который предъявляется соответствующий иск об обращении взыскания на предмет залога, доказательства исполнения обязанности, предусмотренной пунктом 6 статьи 21 настоящего Закона.

2. Если из материалов дела об обращении взыскания на заложенное имущество видно, что ипотека была или должна была быть осуществлена с согласия другого лица или органа, суд, в который предъявлен иск об обращении взыскания, уведомляет об этом соответствующее лицо или орган и предоставляет ему возможность участвовать в данном деле.

3. Лица, имеющие основанное на законе государства или договоре право пользования заложенным имуществом (арендаторы, наниматели, члены семьи собственника жилого помещения и другие лица) либо вещное право на это имущество (сервитут и другие права), вправе участвовать в рассмотрении дела об обращении взыскания на него.

Статья 29. Вопросы, разрешаемые судом при рассмотрении дела об обращении взыскания на предмет ипотеки

1. Принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору ипотеки, суд должен определить и указать в нем:

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

2) наименование, место нахождения, кадастровый номер или номер записи о праве в государственном реестре прав на недвижимое имущество, из стоимости которого удовлетворяются требования залогодержателя;

3) способ реализации заложенного имущества, на которое обращается взыскание. Если стороны заключили соглашение, устанавливающее порядок

реализации предмета ипотеки, суд определяет способ реализации заложенного имущества в соответствии с условиями такого соглашения;

4) начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации. Начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора - самим судом. Случаи обязательного привлечения независимого оценщика для определения начальной продажной цены и порядок определения начальной продажной цены предусмотрены статьей 34 настоящего Закона;

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

2. По заявлению залогодателя суд при наличии уважительных причин вправе в решении об обращении взыскания на заложенное имущество отсрочить его реализацию на срок до одного года в случаях, когда:

1) залогодателем является гражданин независимо от того, какое имущество заложено им по договору ипотеки, при условии, что залог не связан с осуществлением этим гражданином предпринимательской деятельности;

2) предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения.

Определяя срок, на который предоставляется отсрочка реализации заложенного имущества, суд учитывает, в частности, что сумма требований залогодержателя, подлежащих удовлетворению из стоимости заложенного имущества на момент истечения отсрочки, не должна превышать начальную продажную цену.

Отсрочка реализации заложенного имущества не затрагивает прав и обязанностей сторон по обязательству, обеспеченному ипотекой этого имущества, и не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора, а также причитающихся ему процентов и неустойки.

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

3. Отсрочка реализации заложенного имущества не допускается, если:

1) она может повлечь существенное ухудшение финансового положения залогодержателя;

2) в отношении залогодателя или залогодержателя возбуждено дело о признании его несостоятельным (банкротом).

Статья 30. Основания для отказа в обращении взыскания на заложенное имущество

1. Суд либо нотариус отказывает залогодержателю в подтверждении права получить удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества.

Пока не доказано иное, предполагается, что нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества если на момент принятия судом решения об обращении взыскания или подтверждения права залогодержателя нотариусом одновременно соблюдены следующие условия:

1) сумма неисполненного обязательства составляет менее чем пять процентов от стоимости предмета ипотеки;

2) период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее трех месяцев.

2. Отказ залогодержателю в подтверждении права получить удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества по основанию, указанному в пункте 1 настоящей статьи, не является основанием для прекращения ипотеки и препятствием для нового обращения в суд с иском об обращении взыскания на заложенное имущество или обращения к нотариусу за подтверждением права залогодержателя, если при таком обращении будут устранены обстоятельства, послужившие основанием для отказа судом (или нотариусом) в подтверждении права залогодержателя получить удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества.

3. Если договором ипотеки не предусмотрено иное, реализация права ипотеки на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, то есть при нарушении сроков внесения платежей более чем три раза в течение 12 месяцев, предшествующих дате направления залогодержателем уведомления о намерении реализовать право ипотеки, даже при условии, что каждая просрочка незначительна.

Статья 31. Реализация заложенного имущества

1. Залогодержателем и иными лицами должны быть приняты меры, необходимые для получения наибольшей выручки от реализации заложенного имущества. Лицо, которому причинены убытки неисполнением указанной обязанности, вправе потребовать их возмещения.

2. Имущество, заложенное по договору ипотеки, на которое по решению суда или на основании акта нотариуса обращено взыскание в соответствии с настоящим Законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, если соглашением залогодателя и залогодержателя не предусмотрено оставление залогодержателем заложенного имущества за собой либо реализация заложенного имущества залогодержателем путем проведения частных торгов по правилам гражданского законодательства или продажи третьему лицу без проведения торгов.

Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору ипотеки, определяется гражданским и процессуальным законодательством, если иное не предусмотрено настоящим Законом.

3. Если залогодержатель реализует право ипотеки без участия суда или нотариуса, заложенное имущество может быть реализовано любым способом, определенным сторонами.

Статья 32. Порядок реализации заложенного имущества на торгах

1. Торги по продаже заложенного имущества проводятся по месту нахождения этого имущества.

2. Организатор торгов публикует информацию о предстоящих торгах не позднее чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до их проведения в периодическом издании, определяемом законодательством государства, а также направляет соответствующую информацию для размещения в сети Интернет в порядке, установленном законодательством государства.

3. Лица, желающие принять участие в торгах, вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые должны быть указаны в извещении о торгах. Размер задатка не может превышать пять процентов от начальной продажной цены заложенного имущества.

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

4. Залогодатель и должник не вправе принимать участие в торгах. Залогодержатель вправе принимать участие в торгах.

5. Выигравшим торги признается лицо, предложившее на торгах наибольшую цену за продаваемое имущество, если залогодателем и залогодержателем не были согласованы иные критерии для определения победителя торгов. Лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день их проведения протокол о результатах торгов.

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

7. В течение пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим торги, организатор торгов заключает с ним договор купли-продажи.

8. При проведении частных торгов сумма вознаграждения организатора торгов удерживается им из суммы, вырученной при реализации предмета ипотеки. Если вознаграждение организатора торгов превышает три процента от суммы, вырученной при реализации предмета ипотеки, разница между вознаграждением, предусмотренным договором с организатором торгов, и тремя процентами от суммы, вырученной при реализации предмета ипотеки, не подлежит возмещению за счет стоимости предмета ипотеки и выплачивается за счет залогодержателя.

9. В случае проведения частных торгов залогодатель по письменному требованию залогодержателя не позднее трех рабочих дней после предъявления такого требования обязан передать залогодержателю документы, необходимые для проведения торгов и передачи предмета ипотеки в собственность лица, выигравшего торги.

10. В целях реализации заложенного имущества в порядке, предусмотренном настоящей статьей, залогодержатель вправе заключать от своего имени все необходимые для этого и соответствующие его правоспособности сделки (в том числе договоры с организатором торгов и оценщиком), а также подписы-

вать все необходимые для реализации заложенного имущества документы, в том числе акты приема-передачи.

11. В случае если до момента реализации предмета ипотеки должник, залогодатель или третье лицо полностью удовлетворили все обеспеченные ипотекой требования залогодержателя в объеме, имеющемся к моменту полной уплаты соответствующей суммы, залогодержатель не позднее одного рабочего дня, следующего за днем поступления денежных средств на его счет, обязан вернуть залогодателю все ранее переданные ему залогодателем документы.

12. Стороны вправе изменить соглашением порядок проведения частных торгов.

Статья 33. Объявление торгов несостоявшимися

1. Организатор торгов объявляет их несостоявшимися в следующих случаях:

- 1) на торги явилось менее двух покупателей;
- 2) на торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества;
- 3) лицо, выигравшее торги, не внесло покупную цену в установленный срок.

Торги должны быть объявлены несостоявшимися не позднее чем на следующий день после того, как имело место какое-либо из указанных обстоятельств.

2. В течение 10 дней после объявления торгов несостоявшимися залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество по его начальной продажной цене на торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой этого имущества. В этом случае ипотека прекращается.

К такому соглашению применяются правила гражданского законодательства о договоре купли-продажи.

3. Если соглашение о приобретении имущества залогодержателем, предусмотренное пунктом 2 настоящей статьи, не состоялось, не позднее чем через месяц после первых торгов проводятся повторные торги. Начальная продажная цена заложенного имущества на повторных торгах, если они вызваны причинами, указанными в подпунктах 1 и 2 пункта 1 настоящей статьи, снижается на 15 процентов.

4. В случае объявления повторных торгов несостоявшимися по причинам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, залогодержатель вправе приобрести (оставить за собой) заложенное имущество по цене не более чем на 25 процентов ниже его начальной продажной цены на первых публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой имущества.

5. Если залогодержатель не воспользуется правом оставить предмет ипотеки за собой в течение месяца после объявления повторных торгов несостоявшимися, ипотека прекращается.

6. Если в течение двух месяцев с момента начала реализации залогодер-

жателем предмета ипотеки реализация не завершена, залогодержатель вправе оставить предмет ипотеки за собой по цене не ниже начальной продажной цены. Если залогодержатель не воспользуется таким правом, залогодатель вправе обратиться в суд с требованием о прекращении права ипотеки.

7. Стороны не вправе своим соглашением устанавливать правила, отличные от правил, предусмотренных настоящей статьей.

Статья 34. Начальная продажная цена

1. Привлечение оценщика для определения начальной продажной цены заложенного недвижимого имущества обязательно в следующих случаях:

- 1) при реализации предмета залога без проведения торгов;
- 2) при реализации права аренды недвижимого имущества;
- 3) при реализации права требования участника долевого строительства;
- 4) при реализации недвижимого имущества, оценка которого по договору ипотеки больше, чем сумма, утвержденная компетентным исполнительным органом государства.

2. Если при реализации предмета ипотеки настоящим Законом предусмотрено обязательное привлечение оценщика, начальная продажная цена предмета ипотеки устанавливается равной не менее чем 80 процентам стоимости предмета ипотеки, определенной в отчете оценщика, при условии, что залогодатель и залогодержатель не договорились о более высокой начальной продажной цене.

Статья 35. Последствия реализации заложенного жилого помещения

Обращение залогодержателем взыскания на заложенный жилой дом (иное жилое помещение) и его реализация являются основанием для прекращения права пользования им залогодателя и любых иных лиц, проживающих в таком жилом доме (ином жилом помещении), при условии, что такой жилой дом (иное жилое помещение) был заложен по договору ипотеки либо в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство этого или иного жилого дома (иного жилого помещения), его капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома (иного жилого помещения).

Принят на сорок девятом
пленарном заседании
Межпарламентской Ассамблеи
государств — участников СНГ
(постановление № 49-5 от 19 апреля 2019 года)