

**МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ ТУРКМЕНИСТАНА  
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНК ТУРКМЕНИСТАНА**

**КОММЕНТАРИЙ  
К ЗАКОНУ ТУРКМЕНИСТАНА  
«О ЗАЛОГЕ»**

*Под общей редакцией Министра юстиции Туркменистана,  
профессора Т. Халлыева и  
Председателя Центрального банка Туркменистана  
Х.А. Оразова*

*Составители:  
ведущий консультант Министерства юстиции  
Туркменистана В.И. Костановский,  
начальник департамента административно-правовой службы  
Центрального банка Туркменистана,  
доцент Я.М. Нурыев*

## **ВВЕДЕНИЕ**

Принятие нового Гражданского кодекса Туркменистана Сапармурата Туркменбаши имеет основополагающее значение для дальнейшего развития законодательства независимого нейтрального Туркменистана. В этом историческом документе находит отражение закономерный процесс возрастания роли права, всей системы законодательства, обогащения их функций и совершенствования форм эффективного воздействия на социально-экономические процессы. Новый гражданский кодекс Туркменистана, принятый 17 июля 1998 года также устанавливает положения, относящиеся к заложенным отношениям. Для применения гражданского кодекса необходимы и специальные законы, которые не противоречили бы его основополагающим принципам, а конкретизировали бы более детально те положения, которые необходимы для осуществления заложенных сделок, определенных в общих чертах в Гражданском кодексе. Одним из таких законов является Закон Туркменистана «О залоге».

Кредит обеспеченный залогом играет важную роль в финансовой сфере Туркменистана. Каждый инвестор заинтересован в получении прибыли на вложенный капитал, однако во многих случаях первой и главной заботой становится гарантия возврата вложенных средств. Наличие правовой основы для договорных обязательств с обеспечением представляет собой ключевое требование для создания благоприятного для инвестиций климата Инвестор, который знает, что у него юридически признанные права на активы должника в случае неплатежа может совершенно по иному оценивать инвестиционный риск. Это обстоятельство может повлиять на его решение инвестировать или не инвестировать средства. Между правовой основой и позицией инвестора существует прямая взаимосвязь.

Закон «О залоге» устанавливает механизмы более надежного обеспечения возврата заемного капитала инвестором. Целью залогового законодательства является стимулирование притока капитала в производство

и торговлю при разумных процентных ставках путем установления правил, облегчающих процесс использования всех типов имущества для обеспечения таких инвестиций.

Предлагаемые комментарии призваны открыть новые возможности частным предпринимателям, малому и среднему бизнесу.

Залог возникает по договору сторон залоговой сделки. Закон «О залоге» преобразует такой договор между владельцем обеспечения и кредитором в новую форму имущественного права, защищенную от посягательств третьих лиц.

## **ЗАКОН ТУРКМЕНИСТАНА «О ЗАЛОГЕ»**

### **РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

#### **ПОНЯТИЕ БАНКОВСКОГО КРЕДИТА**

Согласно статьи 13 Закона Туркменистана «О Коммерческих банках и банковской деятельности», банки могут предоставлять кредиты по соглашению с заемщиком, производить залоговые операции и другие операции с недвижимостью, согласно действующему законодательству.

В вышеуказанном Законе дано понятие банковского кредита - это предоставление банками денежных ссуд, обязательство выдачи суммы денег в обмен на право возврата выданной суммы и процентов по ней, либо других сборов, отсрочка даты выплаты кредита, выданные гарантии, приобретение долгового обязательства либо права на получение указанной суммы.

Согласно статьи 24 вышеуказанного Закона банки принимают в качестве обеспечения своевременного возврата кредита залог, гарантии, поручительства и обязательства в других формах, принятых банковской практикой.

#### **ПОНЯТИЕ ЗАЛОГА**

В статье 1 Закона Туркменистана «О залоге» дано «понятие залога».

Залог - один из способов обеспечения исполнения обязательства, при котором кредитор-залогодержатель приобретает преимущественное право перед другими кредиторами получить удовлетворение за счет заложенного

имущества в случае неисполнения должником обязательства за изъятиями, предусмотренными действующим законодательством Туркменистана.

Банк - кредитор, выдав кредит в денежной сумме и заключив кредитный договор, должен быть уверен в надлежащем исполнении обязательства должником. Этой цели служат разные способы обеспечения обязательств. Гражданским кодексом Туркменистана - Сапармурата Туркменбаши предусмотрено, что исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой (статья 427), залогом (статья 267), задатком (статья 431), гарантией (статья 434), банковской гарантией (статья 919), поручительством (статья 931).

Залог отличается от других способов обеспечения обязательств тем, что дает кредитору право на приоритетное удовлетворение своего требования за счет определенного имущества. При невыполнении должником своего обязательства кредитор вправе получить удовлетворение за счет заложенного имущества. Залог означает, что из средств, вырученных от реализации заложенного имущества, сначала удовлетворяются требования кредитора-залогодержателя, перед другими кредиторами кроме алиментных платежей, задолженности по заработной платы и других исключений, установленных законом, а другие кредиторы должника могут претендовать на оставшуюся сумму.

Значение залога возрастает с принятием Меджлисом Туркменистана 1 октября 1993 г. Закона Туркменистана «О банкротстве», в статье 33 Закона предусмотрено, что из имущества должника вне очереди погашаются долговые обязательства, обеспеченные залогом.

## **ЧТО ЯВЛЯЕТСЯ ПРЕДМЕТОМ ЗАЛОГА?**

Предметом залога может быть всякое имущество, которое залогодержатель вправе отчуждать. Все, что может быть продано, может быть заложено. Это правило основано на возможности, при невыполнении главного обязательства должником, реализовать заложенное имущество и за счет вырученных средств обеспечить возврат долга кредитору-залогодержателю. Поэтому предметом залога не могут быть права, носящие личный характер и не подлежащие отчуждению. Например, не может быть заложено право на получение алиментов, пособия, пенсии, заработной платы, возмещение вреда, причиненного здоровью и др. Вещи, изъятые из оборота, тоже не могут быть предметом залога, так как их свободная реализация законом запрещена и следовательно, на них не может быть обращено взыскание по требованию залогодержателя. Не могут быть предметом залога вещи, которые нельзя отчуждать, например: паспорт, удостоверение личности, другие документы.

Согласно статей 3 и 40 Закона «О залоге» «предметом залога» может быть любое не изъятое из гражданского оборота имущество: предприятия, здания, сооружения, другие производственные фонды, ценные бумаги, денежные средства, многолетние насаждения, квартиры, транспортные средства, на которых в соответствии с законодательством Туркменистана допускается обращение взыскания, а также имущественные права, объекты интеллектуальной собственности.

Кабинет Министров Туркменистана устанавливает перечень объектов, которые в следствии их исторической, культурной или иной ценности либо по соображениям государственной безопасности не могут быть предметом залога.

## **КТО МОЖЕТ БЫТЬ ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ И ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ?**

Согласно статьи 4 Закона Туркменистана «О залоге» залогодателем и залогодержателем могут быть физические, юридические лица и государство.

Лицо, отдающее свою вещь в обеспечение обязательства, называется залогодатель. Залогодателем может быть лицо, которому предмет залога принадлежит на праве собственности или полного хозяйственного ведения, или оперативного управления.

Определение права собственности содержится в Законе Туркменистана «О собственности», принятом Меджлисом Туркменистана 1 октября 1993 г. В статье 1 Закона «О собственности» право собственности определено как возможность по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться объектами собственности.

Собственник может осуществлять свои полномочия по владению, пользованию и распоряжению сам или передавать их другому лицу, использовать свое имущество в качестве залога и вообще совершать в отношении своего имущества любые действия.

Имущество, являющееся государственной или муниципальной собственностью, закрепляется за государственными или муниципальными предприятиями на праве полного хозяйственного ведения или оперативного управления (статьи 12 и 13 Закона Туркменистана «О собственности»).

В отношении государственных и муниципальных предприятий органом, уполномоченным на управление собственностью является Министерство экономики и финансов Туркменистана.

Предприятие, за которым имущество закреплено на праве полного хозяйственного ведения, осуществляет залог предприятия в целом, его структурных единиц и подразделений как имущественных комплексов, а

также отдельных зданий и сооружений с согласия собственника этого имущества.

Согласно пункту 8 постановления Президента Туркменистана от 15.12.1997 г. № 3426 «О мерах по оздоровлению денежно-кредитной политики банков Туркменистана» государственные предприятия при залоге основных средств государственного имущества должны получить на это разрешение Министерства экономики и финансов Туркменистана.

Для получения разрешения Министерства экономики и финансов Туркменистана на залог государственного имущества требуется представить:

- проекты кредитного договора и договора залога;
- технико-экономическое обоснование, подписанное руководителем предприятия;
- опись и оценка закладываемого имущества, подписанное руководителем и главным бухгалтером предприятия;
- баланс за последний отчетный период;
- сопроводительное письмо-ходатайство вышестоящего министерства (организации).

Имущество, закрепленное за учреждениями (организациями), финансируемыми за счет средств собственника, находится в оперативном управлении этого учреждения (организации).

Учреждения (организация), за которыми закреплено право оперативного управления имуществом, вправе передавать в залог имущество или права, приобретенные за счет доходов от разрешенной учреждению (организации) хозяйственной деятельности. Имущество, закрепленное за учреждением (организацией) не может быть отдано в залог. Однако, если учреждение (организация) с согласия собственника и в соответствии с законом осуществляет предпринимательскую деятельность, доходами от такой деятельности и имуществом, приобретенным за счет этих доходов, учреждение (организация) вправе самостоятельно распоряжаться, а значит, это имущество учреждение вправе отдавать в залог.

Залогодержателями являются специализированные организации, производящие выдачу ссуд под залог, к ним относятся банки.

Залогодержателями являются специальные организации (ломбарды), в функции которых входит выдача денежных ссуд под залог имущества.

Залогодержателем может быть физическое лицо, выдавшее под залог определенные ценности по договору займа.

## **НА КАКОМ ОСНОВАНИИ ВОЗНИКАЕТ ПРАВО ЗАЛОГА?**

Залог возникает в силу договора или закона (статья 5 Закона «О залоге»).

Отношения, вытекающие из залога, возникают, как правило, из договора, по которому должник передает оговоренное имущество в залог, тем самым гарантируя реальное удовлетворение требований кредитора в случае неисполнения обязательств, обеспеченного залогом.

В некоторых, довольно ограниченных случаях право залога возникает в силу закона. Так, например, перевозчик морского, железнодорожного или внутреннего водного транспорта вправе не выдавать груз получателю, если последний отказывается от провозной платы и других платежей, причитающихся перевозчику.

Закон, предусматривающий возникновение залога, должен называть обязательство, которое обеспечивается залогом, и имущество, признаваемое находящимся в залоге.

Так, в области перевозок залогом обеспечивается обязательство уплаты провозных платежей. Если грузополучатель не выполнил этого обязательства, перевозчик вправе реализовать груз и из его стоимости возместить расходы по перевозке.

## **КАКИЕ ПРЕДУСМОТРЕНЫ ВИДЫ ЗАЛОГА?**

Законом или договором может быть предусмотрено, что заложенное имущество остается у залогодателя, либо передается во владение залогодержателю (заклад) или третьему лицу.

При залоге с оставлением имущества у залогодателя залогодержателю предоставляются права, направленные на контроль и сохранение заложенного имущества. Так, если иное не предусмотрено договором, залогодержатель вправе проверить по документам и фактически наличие предмета залога, его размер, состояние и условия хранения. Залогодержатель вправе требовать от залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения заложенного имущества, а также требовать от любого лица прекращения посягательств на заложенное имущество, которые грозят его утратой или повреждением.

Залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обязательств, если имущество, заложенное в обеспечение этого обязательства, утрачено не по его вине, а залогодатель его не восстановил или с согласия залогодержателя не заменил другим имуществом, равным по стоимости.

Залогодатель при залоге с оставлением имущества у себя вправе, если иное не предусмотрено договором, владеть и пользоваться этим имуществом в соответствии с его назначением, а также распоряжаться им путем его отчуждения с переводом на приобретателя долга по обязательству, обеспеченному залогом, либо путем сдачи его в аренду (статья 276 ГК Туркменистана).

Одним из видов залога, когда предмет залога остается у залогодателя, является залог товаров в обороте и переработке.

При залоге движимого имущества, имущество может быть передано залогодателем во владение залогодержателя.

## **КАК ОФОРМЛЯЕТСЯ ЗАЛОГ ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ?**

Если имущество, являющееся предметом залога, находится в общей собственности нескольких граждан или организаций, то в зависимости от вида общей собственности, определяются возможности залогодателя.

Владение, пользование и распоряжение общей долевой собственностью производится по согласию ее участников.

Согласно Закона Туркменистана «О предприятиях», принятого Меджлисом Туркменистана 1 октября 1993 г. могут создаваться товарищества полные, смешанные и с ограниченной ответственностью, имущество этих товариществ формируется за счет объединения вкладов физических и (или) юридических лиц и принадлежит его участникам на правах общей долевой собственности. Если товариществом передается имущество в залог, требуется согласие всех членов товарищества на залог имущества. Если член товарищества передает в залог свою долю, согласие всех членов товарищества не требуется.

Индивидуальное предприятие может принадлежать физическому лицу и членам его семьи на праве общей долевой собственности.

При передаче имущества индивидуального предприятия в залог, требуется согласие всех совершеннолетних членов семьи на залог имущества.

Если жилой дом, квартира, садовый дом, гараж, автотранспортные средства приобретены супругами в течении брака, передача этого имущества в залог требует согласия супруга залогодателя.

Имущество членов семьи арендатора, членов семьи дайханского хозяйства, при передаче его в залог требует согласия всех членов семьи арендатора, членов семьи дайханского хозяйства.

Если общего согласия собственников достичь невозможно, нужно предварительно выделить долю собственника, желающего передать свое имущество в залог.

При долевой собственности залог собственником своей доли не требует согласия других собственников и может быть им осуществлено самостоятельно (статья 8 Закона «О залоге»).

## **НА КОГО ВОЗЛАГАЕТСЯ ОБЯЗАННОСТЬ**



## **СТРАХОВАТЬ ЗАЛОЖЕННОЕ ИМУЩЕСТВО?**

Статья 11 Закона специально посвящена страхованию заложенного имущества. Обязанность страховать имущество могут нести как залогодатель, так и залогодержатель в зависимости от условий договора и того, в чьем владении это имущество находится.

Обязанность страхования заложенного имущества, переданного во владение залогодержателю, возлагается на залогодержателя, если иное не предусмотрено договором о залоге (п. 1 ст. 11 Закона «О залоге»).

Договором на залогодателя - юридическое лицо может возлагаться обязанность страхования на случай совершения государственными органами действий и принятия ими актов, прекращающих его хозяйственную деятельность либо препятствующих ей, или неблагоприятно влияющих на нее (конфискация, реквизиция имущества), а также ликвидация или признания банкротом, (пункт 2 ст. 11 Закона «О залоге»).

При залоге многолетних насаждений, предприятия, здания, сооружения, квартиры, иных имущественных комплексов и другое имущество, отнесенное законодательством Туркменистана к недвижимому, транспортных средств - залогодатель обязан страховать за свой счет предмет залога на полную стоимость (ст.40, 43 Закона «О залоге»).

При наступлении страховых случаев залогодержатель имеет право преимущественного удовлетворения своих требований из суммы страхового возмещения.

При залоге товаров в обороте или переработке Закон «О залоге» не требует страхования предмета залога.

Согласно Закона Туркменистана «О страховании», принятого Меджлисом Туркменистана 24.11.1995 г.:

«Договор страхования заключается на определенный срок, установленный страховой организацией, либо по соглашению сторон и считается заключенным с момента уплаты страхового платежа. При уплате страхового платежа организация выдает страхователю экземпляр договора или страховое свидетельство (полис) или документ, подтверждающий заключение договора (ст.17 Закона «О страховании»).

Договор страхования залога должен быть заключен на срок действия банковского кредита.

Страховые организации вправе осуществлять контроль за сохранностью имущества подлежащего страхованию (ст.21 Закона «О страховании»).

## **ЧТО ДОЛЖНО БЫТЬ УКАЗАНО В ДОГОВОРЕ О ЗАЛОГЕ?**

Согласно ст. 12 Закона «О залоге» в договоре о залоге должны быть указаны наименования сторон: полное наименование банка, выдавшего денежный кредит в лице руководителя банковского учреждения с указанием фамилии, имени, отчества или лица, действующего по доверенности руководителя банковского учреждения - который именуется залогодержателем и полное наименование юридического или физического лица-залогодержателя, действующего на основании соответствующего документа, место нахождения (место жительства) сторон, вид залога, существо обеспеченного залогом требования, его размер и сроки исполнения (сумма кредита в манатах) предмет залога - опись, стоимость и место нахождения заложенного имущества, а также иные условия относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение, страхование имущества, каким путем производится обращение взыскания на заложенное имущество: по решению суда, на основании исполнительной надписи нотариуса, самостоятельно без судебного решения реализовать переданное залогодержателю в залог имущество через товарно-сырьевую биржу Туркменистана при просрочке исполнения обязательства».

К договору о залоге прилагается опись заложенного имущества, которая является неотъемлемой частью договора залога.

## **ФОРМА ДОГОВОРА О ЗАЛОГЕ**

В условиях рыночной экономики чаще всего в качестве залогодержателей выступают банки. Эти отношения, как правило, оформляются залоговыми документами специальной унифицированной формы. Таким документом является Типовой договор о залоге, утвержденный Министерством юстиции Туркменистана, Министерством экономики и финансов Туркменистана и Центральным банком Туркменистана 28 января 1998 г. и зарегистрированным в Министерстве юстиции Туркменистана 5 февраля 1998 г. Статьей 13 Закона «О залоге» предусмотрено, что договор о залоге должен быть заключен в письменной форме и нотариально удостоверен, если иное не предусмотрено законодательством Туркменистана.

Статьей 268 ГК Туркменистана предусмотрено, что при залоге движимых вещей и ценных бумаг залогодатель и залогодержатель могут заверить залог в нотариальном порядке. В этом случае залог возникает после регистрации в публичном реестре.

Пунктом 112 Инструкции «О порядке совершения нотариальных действий государственными нотариальными конторами Туркменистана» предусмотрено: «По извещениям учреждений банка, хозрасчетных предприятий и организаций о выдаче гражданам ссуд на строительство,

капитальный ремонт и покупку жилого дома (части дома), а также при удостоверении договоров о залоге жилого дома (части дома) государственные нотариусы по месту нахождения жилого дома налагают запрет на отчуждение жилого дома (части дома)».

Наложение запрета производится путем надписи об этом в установленной форме на извещении учреждения банка, хозрасчетного предприятия или организации о выдаче ссуды. Экземпляр извещения с надписью государственного нотариуса о наложении запрета направляется соответствующему органу исполнительной власти по месту нахождения жилого дома, экземпляр в соответствующее учреждение банка, хозрасчетное предприятие или учреждение, выдавшее ссуду, и экземпляр извещения остается в государственной нотариальной конторе.

Наложение запрещения по договору о залоге жилого дома (части дома), садового дома, квартиры, гаража, автотранспортного средства, маломерных судов, сельскохозяйственной техники, принадлежащих физическим лицам, производится путем надписи об этом на договоре о залоге.

Запись о наложении запрета производится после удостоверяющей надписи нотариуса на договоре о залоге.

О наложении запрета по вышеуказанному договору о залоге государственная нотариальная контора сообщает по месту нахождения вышеуказанного имущества, соответственно в ГБТИ, ДДП, инспекцию по маломерным судам, инспекцию Госсельтехнадзора Ассоциации «Туркменхызмат» этрапа.

Примерное содержание запрещения:

3 марта 1998 г. мною Бердыевым А.Б. государственным нотариусом Первой государственной нотариальной конторы г. Ашхабада на основании статьи 36 Закона Туркменистана «О государственном нотариате», в связи с удостоверением настоящего договора о залоге, налагается запрещение отчуждения, указанного в договоре о залоге жилого дома (части дома), квартиры, садового дома, гаража, автотранспортного средства, сельхозтехники (указывается вид имущества), принадлежащего (фамилия, имя, отчество заложившего имущество), впредь до прекращения договора о залоге.

Зарегистрировано в реестре №

Взыскана государственная пошлина

Гербовая печать                      Государственный

Нотариус

Подпись

Государственная пошлина за наложение запрета взыскивается в размере 2 процентов от минимального размера заработной платы, утвержденному по народному хозяйству (подпункт «т» пункта 3 «Ставок госпошлины»).

С запрещением, наложенном на основании договора залога, производится регистрация в реестре запрещений (форма № 2) и отметка в алфавите к реестру запрещений имущества с указанием реестра.

Государственные нотариусы, получив извещение учреждения банка, хозрасчетного предприятия или организации о погашении ссуды или сообщении о прекращении договора о залоге, снимают запрет на отчуждение заложенного имущества.

О снятии запрета сообщается соответственно в ГБТИ, ДДП, инспекцию по маломерным судам, инспекцию Госсельтехнадзора этрапа и делается отметка в реестре для регистрации запрещений в алфавитной книге.

Удостоверение договора о залоге имущества, подлежащего регистрации, производится нотариусом при условии представления залогодателем документов, подтверждающих его право собственности на закладываемое имущество. Договор залога автотранспортных средств, маломерных судов, сельхозтехники должен быть нотариально удостоверен по месту регистрации этого имущества. Договор залога недвижимого имущества должен быть нотариально удостоверен по месту нахождения этого имущества.

Нотариус обязан хранить в тайне сведения, которые стали ему известны в связи с осуществлением его профессиональной деятельности. Неправомерные действия нотариуса, а также отказ нотариуса в совершении нотариальных действий могут быть обжалованы заинтересованными лицами в этрапский, городской суд по месту нахождения государственной нотариальной конторы.

При удостоверении договора о залоге в государственной нотариальной конторе залогодержателем и залогодателем необходимо предъявить:

- кредитный договор о выдаче кредита банком;
- разрешения Министерства экономики и финансов Туркменистана на залог государственного имущества;
- договор о залоге в 4 экземплярах, составленного по образцу Типового договора о залоге;
- описи имущества, передаваемого в залог (если в тексте договора перечень имущества, передаваемого в залог, не указан);
- оценочного акта о стоимости имущества, являющегося предметом залога;
- документ об уплате государственной пошлины.

В постановлении Президента Туркменистана от 15.12.1997 г. предусмотрено, что государственные нотариальные конторы осуществляют регистрацию (удостоверение) договора залога между кредитополучателем (залогодателем) и банками, иностранными кредитными учреждениями, с взиманием государственной пошлины за регистрацию договора залога в

размере 0,5 процента закладываемого имущества и отнесением расходов на залогодателя.

Форма договора о залоге определяется по законодательству места его заключения. Договор о залоге, заключенный за пределами Туркменистана не может быть признан недействительным в следствии несоблюдения формы, если соблюдены требования, установленные законодательством Туркменистана (пункт 5 ст.13 Закона «О залоге»).

В Законе специально установлено, что форма договора о залоге недвижимости, в частности зданий, сооружений, предприятий, земельных участков и других объектов, находящихся на территории Туркменистана, а также подвижного состава железной дороги, гражданских воздушных судов, зарегистрированных в Туркменистане, независимо от места заключения такого договора определяется законодательством Туркменистана.

## **ЧТО ПРЕДСТАВЛЯЕТ СОБОЙ ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ЗАЛОГА?**

Для некоторых видов залога введена обязательная государственная регистрация в соответствующих государственных органах. В этом случае договор вступает в силу только после того, как государственная регистрация будет завершена (часть 2 ст.268 и часть 1 ст.303 ГКТ).

Обязательная государственная регистрация распространяется главным образом на случаи, для которых Законом установлено обязательное нотариальное удостоверение договора о залоге.

Согласно статьи 15 Закона «О залоге» государственной регистрации подлежат залог недвижимого имущества, залог товаров в обороте.

Исходя из статьи 15 Закона «О залоге»: государственной регистрации подлежат: земельные насаждения, предприятия, здания, сооружения, квартиры, иные имущественные комплексы и другое имущество отнесенное законодательством Туркменистана к недвижимому включая транспортные средства (ч.1 статьи 40 Закона «О залоге»).

Соглашением сторон может быть предусмотрена регистрация залога и в тех случаях когда она не является обязательной в силу закона (факультативная регистрация договора о залоге).

Обязательная и факультативная регистрация порождают одинаковые правовые последствия и осуществляются в порядке, предусмотренном Законом «О залоге» (части 2 и 3 статьи 15 Закона «О залоге»).

Постановлением Президента Туркменистана от 15 декабря 1997 г. № 3426 «О мерах по оздоровлению денежно-кредитной политики банков Туркменистана» установлено, что регистрацию залога осуществляют

соответствующие государственные органы, производящие регистрацию объектов, ставших предметом залога. Постановлением Президента Туркменистана от 16.06.1998 г. № 3744 предусмотрено, что регистрацию залога предприятий осуществляет Регистрационная палата Туркменистана.

Договор о залоге, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента регистрации залога.

Законом «О залоге» обязательная регистрация движимого имущества, при котором имущество - предмет залога передается залогодателем во владение залогодержателю, залог ценных бумаг - не предусмотрена.

Орган осуществляющий регистрацию ведет реестр залога.

Государственная регистрация залога обеспечивает проверку законности договора о залоге и контроль за движением заложенного имущества.

На организацию, в функции которой входит ведение соответствующего реестра (регистра), возложена обязанность предоставить любым заинтересованным лицам за плату сведения о том, не было ли имущество, предлагаемое в залог, уже заложено ранее по другим обязательствам, а если да, то каким является объем обеспеченного залогом обязательства (статья 18 Закона «О залоге»).

Если полученные от соответствующего органа сведения окажутся неверными или неполными, потерпевшая сторона (кредитор, поверивший в надежность должника) вправе требовать возмещения причиненных ей убытков (статья 20 Закона «О залоге»).

Для регистрации залога в орган, производящий регистрацию залога представляется заявление залогодателя - собственника заложенного имущества, документ, подтверждающий личность гражданина, обратившегося за регистрацией залога, документ, подтверждающий полномочия юридического лица, документ, подтверждающий принадлежность предмета залога юридическому или физическому лицу, договор залога.

Согласно статьи 19 Закона «О залоге» за регистрацию залога, выдачу свидетельства о регистрации, а также предоставление выписок из реестра взимается государственная пошлина в размере, определенном законодательством Туркменистана.

Постановлением Президента Туркменистана от 28 июля 1998 г. № 3800 установлен размер государственной пошлины за регистрацию залога 0,01 процента от стоимости заложенного имущества. Размер государственной пошлины за выдачу свидетельства о регистрации залога установлен в размере 5 процентов от минимального размера заработной платы, утвержденного по народному хозяйству Туркменистана (с 1.08.98 г. - 200 тыс. манат, 5 процентов составляет - 10000 манат).

## **В КАКИХ СЛУЧАЯХ УСТАНОВЛЕНО ВЕДЕНИЕ КНИГИ ЗАПИСИ ЗАЛОГА?**

Закон «О залоге» предусматривает и еще один вид регистрации, который в отличие от государственной, распространяется на все виды залога.

Залогодатели - предприятия и учреждения обязаны вести книгу записей залогов. Они обязаны не позднее 10 дневного срока после возникновения залога вносить в книгу запись, указав вид и предмет залога, а также объем обеспеченных залогом обязательств. Книгу записей залогов они обязаны предоставлять для ознакомления любому заинтересованному лицу (часть 1 статьи 22 Закона «О залоге»).

Залогодатель несет ответственность за своевременность и правильность внесения сведений о залоге в книгу записи залогов (ч.2 статьи 22 Закона «О залоге»). Убытки могут выразиться в потерях, которые возникли в связи с тем, что залогодержатель не знал, что имущество залогодержателя уже заложено, и поэтому средства для удовлетворения требований недостаточно, а также уклонением от обязанности предоставлять книгу записи залогов для ознакомления.

## **ИМЕЕТ ЛИ ЗАЛОГОДАТЕЛЬ ПРАВО РАСПОРЯЖЕНИЯ ЗАЛОЖЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ?**

Как правило, залогодатель как собственник сохраняет право распоряжения заложенным имуществом (статья 23 Закона «О залоге» ст. 276 ГКТ). Праву залога не противоречит распоряжение вещью посредством юридических сделок: возможность продавать, дарить заложенное имущество с сохранением за залогодержателем залогового права на это имущество, независимо от того, у кого и на каких основаниях оно находится. Ограничения заложенной вещью должно быть специально предусмотрено законом или договором.

Естественно, что ограничение залогодателя в распоряжении предметом залога на основе закона или договора не может распространяться на завещания этого имущества. При открытии наследства на имущество до исполнения основного обязательства обязанности залогодателя переходят к наследникам. При этом ответственность по обязательствам умершего, обеспеченных залогом, несет не только тот наследник, к которому перешел предмет залога, но эти обязательства распределяются между всеми наследниками пропорционально - полученной ими доле наследства.

И в иных случаях при переходе прав на предмет залога к другому лицу к последнему переходит и обязанности залогодателя по обеспечению основного обязательства.

Частью 2 ст. 23 Закона «О залоге» предусмотрено, что переход права на заложенное имущество только с переходом к новому залогодателю основного долга, обеспеченного залогом (статья 281 ГК Туркменистана).

### **В КАКИХ СЛУЧАЯХ ДОПУСКАЕТСЯ ПОСЛЕДУЮЩИЙ ЗАЛОГ ЗАЛОЖЕННОГО ИМУЩЕСТВА (ПЕРЕЗАЛОГ)?**

Закон допускает заключение договора о последующем залоге заложенного имущества, если иное не предусмотрено законодательством Туркменистана или предшествующим договором о залоге (статья 24 Закона «О залоге»). Статьей 277 ГКТ предусмотрено, что для последующего залога предмета залога залогодержателем необходимо предварительно согласие залогодателя.

Это положение объясняется тем, что стоимость заложенного имущества, как правило, значительно превышает сумму долга по основному обязательству, обеспеченному залогом, и требования последующего залогодержателя могут удовлетворяться из стоимости предмета залога после удовлетворения требований предшествующего залогодержателя (статья 25 Закона «О залоге»). В том случае, когда залогодержатель не желает рисковать и не дает разрешение на последующий залог, такое запрещение должно быть включено в договор залога. Отметка о невозможности последующего залога должна быть сделана при регистрации договора залога в тех случаях, когда такая регистрация предусмотрена (залог недвижимого имущества, залог транспортных средств, другого имущества).

В случаях, когда предшествующие договоры о залоге не запрещают последующий залог, Закон «О залоге» возлагает на залогодателя обязанность сообщать каждому последующему залогодержателю об всех существующих договорах о залоге данного имущества, а также о характере и размере обеспеченного этим залогом обязательства (часть 2 ст.25). Если залогодатель не сообщил залогодержателю о предшествующих залогах, договор о последующем залоге считается действительным, но залогодатель обязан возместить возможные убытки, возникшие у любого из залогодержателей в силу того, что он не знал о предшествующих договорах о залоге.

Последующий залог может затронуть интересы предыдущего залогодержателя, если сроки требования последующего кредитора наступают ранее, чем у предыдущего, а последующий залогодержатель настаивает на продаже заложенного имущества при неудовлетворении основного



обязательства - своевременного возврата долга последующему залогодержателю. Продажа заложенного имущества ведет к прекращению залога. Интересы предыдущего кредитора будут соблюдены в том случае, если сумма, вырученная от продажи заложенного имущества, будет разделена между кредиторами по принципу «старшинства», т.е. в первую очередь будут удовлетворены требования первого залогодержателя, а из оставшейся суммы последующего. В этом случае для предыдущего кредитора удовлетворение наступает ранее установленного срока, что не всегда соответствует интересам кредитора.

### **КАК УДОВЛЕТВОРЯЮТСЯ ТРЕБОВАНИЯ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ ЗА СЧЕТ ЗАЛОЖЕННОГО ИМУЩЕСТВА?**

За счет заложенного имущества залогодержатель вправе получать не только сумму кредита, но и удовлетворение всех обоснованных требований в полном объеме определяемом к моменту фактического удовлетворения. Залогодержателю должны быть возмещены проценты, убытки, причиненные просрочкой исполнения, а в случаях, предусмотренных законом или договором и соответствующая неустойка. Возмещению подлежат также необходимые издержки по содержанию заложенного имущества (статья 26 Закона «О залоге»).

Расходы на содержание имущества, составляющего предмет залога, возникает в том случае, если оно было передано залогодержателю либо залогодатель не обеспечил соответствующего содержания заложенного имущества и эти расходы произвел залогодержатель.

### **КОГДА ВОЗНИКАЕТ ПРАВО ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА?**

Одним из существенных условий договора залога является возникновение у залогодержателя права обращения взыскания на предмет залога. Такое право возникает у залогодержателя, если в момент наступления срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом, оно не будет исполнено. Однако Законом или договором может быть предусмотрено, что обращение взыскания на предмет залога будет осуществляться раньше либо позже наступления срока исполнения основного обязательства. Так, Законом либо договором может быть предусмотрено, что право взыскания на жилые помещения, составляющие предмет залога, наступает по истечении определенного периода времени с момента наступления срока платежа (статья 27 Закона «О залоге»).

В некоторых случаях, например при нарушении залогодателем своих обязанностей при залоге имущества с оставлением его у залогодателя, Закон представляет залогодержателю право обратиться взыскание на предмет залога до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства.

Так, статьей 44 Закона «О залоге» предусмотрено, что при нарушении залогодателем обязанности по принятию мер, необходимых для сохранения предмета ипотеки (залог недвижимого имущества) залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обязательства, обратив при необходимости взыскание на предмет ипотеки.

При нарушении залогодателем обязанности по страхованию предмета ипотеки залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения основного долга либо застраховать предмет ипотеки за свой счет, но в интересах залогодержателя со взысканием с него расходов по страхованию.

Если прекращается (ликвидируется) юридическое лицо - залогодатель, залогодержатель приобретает право обращения взыскания на заложенное имущество независимо от наступления срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом (часть 2 статьи 27 Закона «О залоге»).

## **СОХРАНЯЕТСЯ ЛИ ЗАЛОГ ПРИ ЧАСТИЧНОМ ИСПОЛНЕНИИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА?**

К моменту наступления срока возврата кредита, исполнения иного обязательства, обеспеченного залогом, может оказаться, что основное обязательство исполнено лишь частично. В этом случае Закон предусматривает, что залог сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения обеспеченного им обязательства (статья 28 Закона «О залоге»).

Если в момент наступления указанного в договоре срока обеспеченное залогом обязательство, состоящее из нескольких вещей или прав, не было исполнено, залогодержатель по своему выбору может получить удовлетворение за счет всех вещей или прав за счет одной из вещей (прав), сохраняя возможность в последствии получить удовлетворение за счет других вещей (прав), составляющих предмет залога (статья 29 Закона «О залоге»).

Таким образом, если заложенное имущество состоит из нескольких отдельных предметов, независимо от соотношения его общей стоимости и размера залога на все имущество или на отдельные вещи. Это право сохраняет силу и в том случае, когда предметом залога служат не вещи, а имущественные права.

Например, арендатор легковой автомашины и гаража до истечения срока аренды вправе заложить свои арендные права в качестве обеспечения любого обязательства. В том случае, когда обязательство, обеспеченное правом

аренды, не исполнено (кредит не возвращен в установленный срок либо не выполнены иные обязательства), залогодержатель вправе получить удовлетворение своих требований либо за счет права аренды машины и гаража, возместив долг и разумные расходы (статья 26), либо за счет права аренды одного из этих объектов машины или гаража.

Возможны случаи, когда третье лицо удовлетворяет требования залогодержателя. В этом случае к третьему лицу, если оно не установлено договором или не вытекает из существа обязательства, переходит вместе с правом требования к должнику право залога, в порядке предусмотренном статьей 465 Гражданского кодекса Туркменистана.

Статья 465 ГК Туркменистана предусматривает, что требование может быть поручено кредитором другому лицу по договору с ним. С момента заключения такого договора первоначальный кредитор уступает место новому кредитору.

Так, если банк «Т» выдал гражданину «Б» кредит в сумме 10 млн. манат под залог его дома, а банк «Д» готов вернуть банку «Т» вместо гражданина «Б» 10 млн. манат, то к банку «Д», помимо права требовать 10 млн. манат, переходит и право залога, которым обеспечивалось данное требование, т. е. залог дома. Если гражданин «Б» в установленный срок не вернет полученный кредит уже банку «Д», последний вправе обратиться взыскание на предмет залога.

Статьей 469 ГКТ предусмотрено удостоверение уступки. Первоначальный кредитор выдает новому кредитору по его требованию удостоверенный в официальном порядке документ об уступке.

При переходе права на заложенное имущество, подлежащее государственной регистрации, к другому залогодержателю должны быть внесены необходимые изменения в реестре, который ведет орган, осуществляющий регистрацию (часть 5 статьи 15 Закона «О залоге»).

Если договор о залоге был зарегистрирован, то у нового залогодержателя залог возникает с момента внесения соответствующих изменений в реестр (часть 2 статьи 30 Закона «О залоге»).

### **КАКОЙ ПОРЯДОК ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ЗАЛОЖЕННОЕ ИМУЩЕСТВО ПРЕДУСМОТРЕНО ЗАКОНОМ «О ЗАЛОГЕ»?**

Одним из центральных вопросов Закона «О залоге» является порядок взыскания на заложенное имущество.

Если должник в установленный срок не исполнит обязательство, обеспеченной залогом, залогодержатель приобретает право обратить взыскание на предмет залога.

Обращение взыскания на заложенное имущество производится по решению соответствующего суда, если иное не предусмотрено законом (этрапского, городского, этрапского в городе, хозяйственного).

В случаях, предусмотренных законодательством Туркменистана, обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется в бесспорном порядке на основании исполнительной надписи нотариуса (статья 31 Закона «О залоге»).

Постановлением Президента Туркменистана от 15.12.1997 г. № 3426 суды Туркменистана обязаны в первоначальном порядке рассматривать дела по искам банков, связанных с не возвратом кредита, в течении не более одного месяца, с взиманием государственной пошлины с виновной стороны по окончании судебного процесса, рассматривать подведомственные дела, связанные с не возвратом кредитов, без соблюдения претензионного порядка.

В вышеуказанном постановлении Президента Туркменистана указано: «В случае не возврата кредита обращать взыскание на имущество по договору залога между банком и залогодателем в порядке исполнительной надписи».

Судебным исполнителям по получении решения суда или исполнительной надписи государственных нотариусов осуществлять в течении 7 рабочих дней взыскание с должников заложенного или иного имущества и ценностей для возмещения задолженности перед банком (пункт 5 Постановления).

Для получения исполнительной надписи нотариуса залогодержатель должен представить в нотариальную контору подлинный экземпляр нотариально удовлетворенного договора о залоге, по которому не удовлетворено обеспеченное залогом требование и заверенную банком выписку из лицевого счета залогодателя с указанием суммы задолженности. За совершение исполнительной надписи взыскивается государственная пошлина 2 процента от взыскиваемой суммы.

Имущество, составляющее предмет залога, при невыполнении обязательства, обеспеченного залогом, может быть реализовано.

Статьей 32 Закона «О залоге» предусмотрено, что договором о залоге залогодержателю может быть предоставлено право самостоятельно без судебного решения реализовать переданное ему в залог имущество при просрочке исполнения обязательства.

Постановлением Президента Туркменистана от 15.12.1997 г. Государственная товарно-сырьевая биржа Туркменистана обязана еженедельно организовывать торги (аукционы) для продажи заложенного на

основании договора залога имущества и иных ценностей по заявкам банков или клиентов (залогодателей), без взимания комиссионных сборов. При отсутствии спроса снижать первоначальную цену имущества на каждом следующем торге на 5 процентов (пункт 5 Постановления).

Банк не может распоряжаться предметом залога как его собственник и не вправе самостоятельно реализовать предмет залога (ст. 287 ГКТ).

Взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на имущество и предметы, принадлежащие должнику на праве собственности или являющейся его долей общей собственности, необходимые для должника и лиц, находящихся на его иждивении.

Перечень имущества граждан, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам изложен в Приложении № 1 к Гражданско-процессуальному кодексу Туркменистана, поэтому перечисленное в этом Перечне имущество не может быть предметом залога.

Это следующие виды имущества:

1. Жилой дом с хозяйственными постройками или отдельные его части - у лиц, основным занятием которых является сельское хозяйство, если должник и его семья постоянно в нем проживают, кроме случаев, когда взыскивается ссуда, выданная банком на строительство дома.

2. У лиц, основным занятием которых является сельское хозяйство, домашний скот в количестве, необходимом для удовлетворения потребностей семьи, а также корм для скота.

3. Семена, необходимые для очередного посева сельскохозяйственных культур.

4. Предметы домашней обстановки, утвари, одежды:

а) одежда, обувь, белье, постельные принадлежности, кухонная и столовая утварь, находившиеся в употреблении (за исключением предметов, сделанных из драгоценных материалов, а также имеющих художественную ценность);

б) мебель, минимально необходимая для семьи (по одной кровати и стулу (или табурету) на каждое лицо, один стол, один шкаф и один сундук);

в) кошмы, два ковра, два паласа;

г) все детские принадлежности.

5. Продукты питания в количестве необходимом для должника и его семьи до нового урожая, если основным занятием должника является сельское хозяйство, а в остальных случаях - продукты питания и деньги на общую сумму в размере до пяти среднемесячных размеров оплаты труда.

6. Топливо, предназначенное для приготовления пищи и отопления жилого помещения.

7. Инвентарь (в том числе пособия и книги), необходимые для продолжения профессиональной деятельности должника или членов его семьи.

8. Транспортные средства, специально предназначенные для передвижения инвалида.

Возможны случаи, когда суммы, вырученные от продажи предмета залога, не покрывают полностью требования кредитора - залогодержателя, тогда он вправе, если иное не предусмотрено законом или договором, получить недостающую сумму из другого имущества должника, на которое может быть обращено взыскание в соответствии с законодательством Туркменистана, не пользуясь при этом преимуществом, основанном на праве залога (статья 33 Закона «О залоге»).

В случае отказа залогодателя о полном удовлетворении требований залогодержателя о погашении полной суммы, полученной в кредит, залогодержатель вправе обратиться в суд с иском о взыскании недостающей суммы с имеющегося у залогодателя имущества.

Кредитор - залогодержатель имеет право на удовлетворение в размере, установленном законом и договором. Если сумма, вырученная при реализации предмета залога, превысит размер обеспеченных этим залогом требований залогодержателя, разница должна быть возвращена залогодателю (статья 34 Закона «О залоге»). Это правило подтверждает основное положение о том, что залогодержатель не приобретает право собственности на заложенное имущество и после того, как залогодатель нарушил свои обязательства.

## **В КАКИХ СЛУЧАЯХ ПРЕКРАЩАЕТСЯ ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ЗАЛОЖЕННОЕ ИМУЩЕСТВО?**

Важным положением Закона является установление момента, до которого должник вправе прекратить взыскание на заложенное имущество путем исполнения основного обязательства обеспеченного залогом.

Залогодатель вправе в любое время, в том числе после вынесения судебного решения об обращении взыскания на заложенное имущество, но до момента его реализации, исполнить обеспеченное залогом обязательство и тем самым исключить возможность обращения взыскания на имущество, составляющее предмет залога (часть 1 ст. 35 Закона «О залоге»).

Это правило сохраняет силу и в том случае, если обязательство, обеспеченное залогом, предусматривает исполнение по частям.

Залогодатель имеет право прекратить обращение взыскания на предмет залога посредством исполнения просроченной части обязательства (часть 2 статьи 35 Закона «О залоге»).

Соглашения залогодателя с залогодержателем, ограничивающие данные права залогодателя и предусматривающие иной момент, по истечении которого исключается добровольное исполнение основного обязательства, обеспеченного залогом, в целом или в части - не могут быть заключены.

### **СОХРАНЯЕТСЯ ЛИ ЗАЛОГ ПРИ ПЕРЕХОДЕ ЕГО ПРЕДМЕТА К ТРЕТЬЕМУ ЛИЦУ?**

Согласно статьи 36 Закона «О залоге», залог сохраняет силу, если право собственности или полного хозяйственного ведения на заложенную вещь либо составляющее предмет залога право переходит к третьему лицу, если иное не предусмотрено законом.

Стало быть имущество, составляющее предмет залога, залогодатель может подарить или завещать. При этом право залогодержателя на данное имущество сохраняет силу. Оно не зависит от смены собственника заложенного имущества либо лица, владеющего им на праве полного хозяйственного ведения.

Залог сохраняет силу также в том случае, когда в установленном законом порядке происходит уступка залогодержателем обеспеченного залогом требования третьему лицу либо перевод залогодателем долга, возникшего из обеспеченного залогом обязательства, на другое лицо (статья 37 Закона «О залоге»).

Статьей 467 ГК Туркменистана предусмотрено, что с уступкой требования к новому кредитору переходят обеспечивающие требования ипотеки, залоговые права, а также права из установленного по данному требованию поручительства.

Первоначальный кредитор обязан сообщить новому кредитору сведения необходимые для осуществления права требования, а также передать находящиеся в его распоряжении документы, необходимые для подтверждения требования (ст. 468 ГК Туркменистана).

### **В КАКИХ СЛУЧАЯХ ПРАВО ЗАЛОГА ПРЕКРАЩАЕТСЯ?**

Закон устанавливает, что право залога прекращается в следующих случаях:

- 1) при прекращении обеспеченного залогом обязательства (ст. 282 ГКТ);
- 2) гибели заложенного имущества;
- 3) при истечении срока действия права, составляющего предмет залога;
- 4) при переходе прав на предмет залога к залогодержателю (ст. 284 ГКТ);

5) при невозможности для кредитора получить удовлетворение своих требований из залога в следствии истечения срока исковой давности;

6) в иных случаях, предусмотренных законом (часть 1 статьи 38 Закона «О залоге»).

Ст. 283 ГКТ предусматривает прекращение залога путем отказа от залога.

Если залог прекращается вследствие исполнения обеспеченного им требования, предмет залога, находящийся у залогодержателя, должен быть возвращен залогодателю (часть 2 статьи 38 Закона «О залоге», ст. 295 ГКТ).

В соответствии с договором о залоге, возврат кредита либо исполнение иного обязательства, обеспеченного залогом, влечет прекращение договора залога. Закон предусматривает и другие случаи прекращения права залога. Гибель заложенного имущества, за которое несет ответственность залогодержатель, исключает в дальнейшем право залога в отношении этого имущества. Если предмет залога находился у залогодержателя, то по соглашению с залогодержателем, может быть осуществлена замена предмета залога. Право залога прекращения по истечении срока действия права, составляющего предмет залога. Например, если предметом залога является право аренды, то истечение этого права у залогодателя влечет прекращения и договора залога.

Имущество кредитора не может являться предметом залога. Поэтому переход на предмет залога к залогодержателю приводит к прекращению права залога. Например, предметом залога является дом. Если этот дом в результате дарения, наследования или по иному основанию переходит в собственность залогодержателя, договор залога прекращается.

При дарении определение срока исковой давности следует руководствоваться статьей 148 Гражданского кодекса Туркменистана, которой предусмотрено, что срок исковой давности по договорным требованиям - три года, и по договорным требованиям, связанным с недвижимыми вещами - шесть лет. Дарение может быть отменено в следствии неблагодарности одаряемого в отношении дарителя или его родственников в течение одного года после того, как дарителю стали известны обстоятельства, дающие право отменить дарение.

## **РАЗДЕЛ II. ИПОТЕКА**

### **ЧТО ПРИЗНАЕТСЯ ИПОТЕКОЙ?**



Статья 39 Закона «О залоге» признает «ипотекой» залог недвижимого имущества, при котором предмет залога остается у залогодателя или третьего лица.

## **ЗАЛОГ СОСТАВЛЕНИЕМ ИМУЩЕСТВА У ЗАЛОГОДАТЕЛЯ?**

Рассматриваемый вид залога наименее чувствителен для залогодателя. Залогодатель - гражданин в этом случае сохраняет возможность использовать предмет залога для удовлетворения личных потребностей (например, жилой дом или дачу, гараж), а залогодатель - предприниматель - производственной, торговой и иной хозяйственной деятельности (например, производственные помещения и оборудования). Если в роли залогодателя выступает предприниматель, этот вид залога весьма выгоден и для кредитора и залогодержателя, который несомненно заинтересован в том, чтобы должник нормально осуществлял свою деятельность и тем самым имел возможность погасить долг.

Предметом рассматриваемого вида залога может быть любое имущество (вещь, имущественное право), на которое допускается законодательством обращение взыскание. В части 1 ст. 40 Закона «О залоге» специально выделены такие виды заложенного имущества, как «земельные участки», «многолетние насаждения», «предприятия», «здания», «сооружения», «квартиры», «иные имущественные комплексы», «транспортные средства». Залог каждого из них имеет некоторые особенности.

Предприятие. Согласно Закона Туркменистана «О предприятии» принятого Меджлисом Туркменистана 1 октября 1993 г. «Предприятием является самостоятельный хозяйствующий субъект с правами юридического лица, учрежденный в порядке, установленном настоящим Законом, для производства и реализации продукции, выполнения работ и оказания услуг и действующий на основании устава (положения)».

Таким образом предприятие - субъект права и особая разновидность юридического лица. В отличие от этого предприятие - объект права представляет собой единый имущественный комплекс, принадлежащий предприятию - юридическому лицу на правах собственности или полного хозяйственного ведения. При залоге предприятия залог распространяется на все его имущество, включая основные фонды и оборотные средства, а также иные ценности, отраженные в самостоятельном балансе предприятия, если иное не установлено законом или договором (часть 1 статьи 48 Закона «О залоге»).

## ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ

Согласно статьи 4 Закона Туркменистана «О собственности», объектом права собственности могут быть: «здания», «сооружения». Собственник в праве совершать в отношении своего объекта собственности любые действия, не противоречащие законодательству Туркменистана (часть 2 статьи 1 Закона «О собственности»).

Согласно ст. 48 ГК Туркменистана юридическое лицо отвечает по своим обязательствам принадлежащим ему (закрепленным за ним) имуществом, на которое по настоящему кодексу не может быть обращено взыскание. Тем самым перед любым частником гражданского оборота открывается возможность использовать в качестве предмета залога находящиеся в его собственности (полном хозяйственном ведении) здания и сооружения.

Согласно ст. 46 Закона «О залоге» при ипотеке (залоге) строения, здания или сооружения предметом залога одновременно с ними становится также право на земельный участок, на котором расположены указанные объекты. В этих случаях при обращении взыскания на предмет залога к лицу, приобретающему строение, здание, сооружение переходит одновременно право на земельный участок.

По вопросу о регулировании «чистого» залога земельных участков статья 47 Закона «О залоге» отсылает к земельному и иному законодательству Туркменистана, которыми продажа (зalog) земельных участков в «чистом» виде не предусмотрена.

Квартиры. Согласно статьи 9 Закона Туркменистана «О собственности» в собственности граждан могут быть жилые дома, квартиры, дачи, садовые дома.

Согласно статьи 59 Земельного кодекса Туркменистана: «гражданам, проживающим в городах и поселках городского типа, а также в сельских населенных пунктах, не входящих в состав землевладений колхозов, совхозов и других сельскохозяйственных и лесохозяйственных предприятий, учреждений и организаций, для индивидуального жилищного строительства и обслуживания жилого дома предоставляется в пожизненное наследуемое владение земельные участки в размере на одну семью до 0,16 га.»

Согласно статьи 37 Закона Туркменистана «О государственном нотариате» договоры о предоставлении гражданам в бессрочное пользование земельных участков для строительства жилых домов на праве собственности удостоверяются государственными нотариальными конторами по месту отвода земельного участка. Этот договор после нотариального удостоверения подлежит регистрации в ГБТИ.

Нотариально удостоверенный договор о предоставлении земельного участка под строительство жилого дома на праве собственности подтверждает право собственности граждан на отчуждаемый жилой дом (часть дома).

Право собственности граждан на жилой дом, квартиру может быть нотариально удостоверенным договором приватизации жилья. Приватизация жилья - это приобретение гражданами в собственность на добровольной основе занимаемых ими жилых домов, квартир и жилых помещений в других строениях в государственном и общественном жилищном фонде. Приватизированные жилые помещения могут быть предметом залога.

Транспортные средства. Под транспортными средствами подразумеваются воздушные, морские и речные суда, подвижной состав железной дороги и иные транспортные средства.

Согласно статьи 20 Воздушного кодекса Туркменистана воздушным судном признается летательный аппарат, поддерживаемый в атмосфере за счет взаимодействия с воздухом, в отличие от взаимодействия с воздухом, отраженным от земной (водной) поверхности. Воздушные суда гражданской авиации, находящиеся в собственности или владении юридических и физических лиц Туркменистана, а также воздушные суда государственной авиации подлежат регистрации в соответствии с требованиями Государственных авиационных правил Туркменистана. Воздушные суда гражданской авиации регистрируются в государственном реестре гражданских судов Туркменистана, а государственной авиации - в реестре государственных воздушных судов Туркменистана.

Порядок ведения государственного реестра гражданских воздушных судов и реестра государственных воздушных судов, а также порядок выдачи свидетельства о регистрации определяется соответственно Национальным управлением гражданской авиации Туркменистана и Министерством обороны Туркменистана (статья 21 Воздушного кодекса Туркменистана).

Морским, речным признается «Самоходное или несамоходное плавающее сооружение, используемое для перевозки и иных целей». Правила действующие на железнодорожном транспорте, подразумевают под «подвижным составом» локомотивы и вагоны.

К иным транспортным средствам относятся любые самоходные машины, как-то автомобили, мотоциклы, любые дорожные, строительные, сельскохозяйственные и другие специальные машины (трактор, экскаватор, грейдер, автокран, скрепер, автопогрузчик и т. п.).

## **КАКИЕ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ ПРИ ОСТАВЛЕНИИ ЗАЛОЖЕННОГО ИМУЩЕСТВА У ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ?**

В статье 43 Закона «О залоге» выделены такие обязанности: во-первых, страхование за свой счет предмет залога на его полную стоимость; во-вторых, принятие мер, необходимых для сохранения предмета залога, включая капитальный и текущий ремонт; в-третьих, уведомление залогодержателя о сдаче предмета залога в аренду; в-четвертых, в случае гибели предмета ипотеки (залога) предоставлять аналогичное по стоимости имущество или независимо от наступления срока, исполнить обязательство в полном объеме или частично. По соглашению между собой стороны могут расширить или сузить этот перечень либо конкретизировать те меры, которые следует применять для сохранности залога.

В законе (статья 44) особо выделены последствия нарушения двух из перечисленных обязанностей. Так, если залогодержатель не принял мер, необходимых для сохранения предмета залога, залогодержатель вправе требовать досрочного исполнения обязательства, обратив при необходимости взыскание на предмет залога, также залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения основного долга при нарушении залогодателем обязанностей по страхованию предмета залога либо страховать предмет залога за свой счет, но в интересах залогодателя со взысканием с него расходов по страхованию.

Залогодатель, если иное не предусмотрено законом или договором вправе владеть и пользоваться предметом залога в соответствии с его назначением; распоряжаться предметом залога путем его отчуждения с переводом на приобретателя долга по обязательству, обеспеченному залогом, либо путем сдачи в аренду (статья 42 Закона «О залоге»). Это, однако, не исключает необходимости определенных ограничений в осуществлении указанных правомочий. Так, владеть вещью, а также пользоваться ею залогодатель может по собственному усмотрению, с тем чтобы оба эти правомочия осуществлялись в соответствии с назначением вещи (статья 42 Закона «О залоге»).

Доходы, полученные от вещи, принадлежат залогодателю, и соответственно залогодержатель не вправе на них претендовать.

### **РАЗДЕЛ III.**

#### **ЗАЛОГ ТОВАРОВ В ОБОРОТЕ ИЛИ ПЕРЕРАБОТКЕ.**

#### **ПОНЯТИЕ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА О ЗАЛОГЕ ТОВАРОВ В**

#### **ОБОРОТЕ ИЛИ ПЕРЕРАБОТКЕ?**

Залог товаров в обороте и переработке обязательно предполагает, что залогодатель, передав в залог определенное имущество, заменит эти товары

другими. При этом речь может идти о замене не только конкретного состава, вещей, составляющих предмет залога, но и их натуральной формы. Единственное предусмотренное взыскание (часть 1 ст. 52) ограничение для залогодателя состоит в том, что общая стоимость переданного в залог имущества не должна быть меньше той, которая указана в договоре о залоге. Так, торгующая организация, получающая в банке кредит, обязуется иметь у себя на складе товары в рамках определенной в договоре стоимости, а производственное предприятие - сырье, материалы, полуфабрикаты и готовую продукцию на общую сумму не менее указанной в договоре о залоге.

Смена предмета залога происходит автоматически. При этом в момент перехода собственности (полного хозяйственного ведения) на товар соответствующее имущество перестает быть предметом залога. Точно также приобретенный залогодателем товар становится предметом залога в момент возникновения у него на этот товар права собственности (полного хозяйственного ведения).

Для рассматриваемой формы залога установлено специальное регулирование. Нормы, общие для всех видов залога либо только для залога с оставлением заложенного имущества у залогодержателя, не действуют. Залог товара в обороте и переработке имеет следующие основные особенности.

Во-первых, поскольку предметом залога является не конкретная вещь, а ее стоимость, не действует общее правило для других разновидностей залога с оставлением у залогодержателя заложенного имущества, в силу которого отчуждение предмета залога возможно только с переводом долга на приобретателя. Соответственно покупатель товаров, заложенных в обороте и переработке, приобретает их без какого бы залогового обременения.

Во-вторых, если иное не предусмотрено в договоре, от залогодателя не требуется информации, связанной с движением товаров, в том числе и со сдачей их в аренду.

В-третьих, если иное не предусмотрено в договоре, при частичном исполнении обеспеченного залогом обязательства стоимость заложенных товаров в обороте и переработке уменьшается соразмерно исполненной части обеспеченного залогом обязательства. Следовательно, в указанном случае не действует закрепленное статьей 28 Закона правило, в силу которого при частичном исполнении должником обязательства залог сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения обеспеченного им обязательства.

В-четвертых, при залоге товаров в обороте и переработке все правомочия - владение, пользование и распоряжение - сохраняются у залогодателя по отношению к заложенному имуществу в полном объеме (статья 51 Закона «О залоге»).

## **РАЗДЕЛ IV. ЗАКЛАД**

### **ЧТО ТАКОЕ ЗАКЛАД?**

Понятие залога дано в части 1 статьи 53 Закона «О залоге». Заклад - залог движимого имущества при котором имущество - предмет залога - передается залогодателем во владение залогодержателю.

Заклад, как самостоятельный вид залога, обладает двумя особенностями: во-первых, залогодатель на все время нахождения принадлежащего ему имущества в залоге лишается возможности осуществлять свои правомочия собственника (носителя права полного хозяйственного ведения) и, во-вторых, заложенная вещь передается залогодержателю во владение (ст. 257 ГКТ).

Заклад несомненно создает дополнительные гарантии кредитору, поскольку имущество, на которое, возможно придется обратить взыскание в будущем, до наступления срока исполнения находится во владении самого залогодержателя. Вместе с тем именно по этой причине заклад оказывается крайне невыгодным для должника, так как на весь срок действия кредитных или иных обеспеченных залогом обязательств залогодатель лишен возможности осуществлять принадлежащие ему по отношению к предмету залога правомочия собственника (носителя права полного хозяйственного ведения).

Примером залога служит залог у транспортной организации перевозимых ею грузов, принадлежащих получателям (отправителям), либо залог у таможенных органов импортных товаров, подлежащих оплате пошлиной. В отношениях с участием граждан заклад пользуется почти исключительно для обеспечения ссуд, выданных гражданам ломбардами.

По соглашению залогодержателя с залогодателем предмет залога может быть оставлен у залогодателя под замком и печатью залогодержателя (твердый залог), индивидуально определенная вещь может быть оставлена во владение залогодателя с наложением знаков, свидетельствующих о залоге (часть 2 ст. 53 Закона «О залоге»).

### **КАКИЕ ИМЕЕТ ПРАВА ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ ПРИ ЗАКЛАДЕ?**

Особенность залога состоит в том, что залогодержатель является активной стороной обязательства. Залогодатель передает предмет залога только во владение залогодержателю. Соответственно последний не вправе пользоваться полученной вещью, если иное не предусмотрено договором

(часть 1 статьи 53 Закона «О залоге»). В случаях, прямо предусмотренных договором о залоге - правом пользования вещью, включая извлечение из нее доходов или имущественных выгод, все что он приобретает таким образом, должно им направляться на покрытие расходов по содержанию предмета залога либо засчитываться в погашение обеспеченного залогом долга или процентов по долгу (часть 1 статьи 54 Закона «О залоге»). Есть у залогодержателя при залоге и право потребовать от залогодателя замены предмета залога в случае, если по вине залогодержателя возникла реальная угроза утраты, недостачи или повреждения имущества.

При отказе залогодателя удовлетворить это требование залогодержатель вправе обратиться взыскание на предмет залога до наступления срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом (часть 2 статьи 54 Закона «О залоге»).

### **КАКИЕ ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ ПРИ ЗАКЛАДЕ?**

Обязанности залогодержателя при залоге предусмотрены статьей 55 Закона «О залоге», к ним относятся:

- застраховать предмет залога на его полную стоимость за счет и в интересах залогодателя;
- принимать меры, необходимые для сохранения предмета залога;
- немедленно известить залогодателя о возникновении угрозы утраты или повреждения предмета залога;
- регулярно направлять залогодателю отчет о пользовании предметом залога;
- немедленно возвратить предмет залога после исполнения залогодателем или третьим лицом обеспеченного залогом обязательства;
- извлекать из предмета залога доходы в интересах залогодателя в случаях предусмотренных договором;
- платить налоги и сборы, связанные с владением вещью, за счет залогодателя.

### **КАКИЕ ПРАВА У ЗАЛОГОДАТЕЛЯ ПРИ ЗАКЛАДЕ?**

Из предоставленных залогодателю прав при залоге Закон (статья 57) выделяет только одно: в случае, если обнаружится, что залогодержатель хранит или использует заложенное имущество ненадлежащим образом, залогодатель имеет право в любое время потребовать досрочного

прекращения залога либо досрочно исполнить обеспеченное залогом обязательство.

## **КАКАЯ УСТАНОВЛЕНА ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ ЗА СОХРАННОСТЬ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА ПРИ ЗАКЛАДЕ?**

В Законе, «О залоге» урегулированы вопросы, связанные с ответственностью залогодержателя за целость и сохранность предмета залога.

Залогодержатель при закладе несет ответственность за гибель и недостачу залога в размере стоимости утраченной вещи, а за повреждение предмета залога, в размере суммы, на которую понизилась стоимость заложенной вещи. В случае, когда при приеме вещи в заклад производилась оценка предмета залога, ответственность залогодержателя не должна превышать указанной оценки.

Залогодержатель освобождается от ответственности за утрату, гибель или повреждение предмета залога, если докажет, что указанные последствия наступили не по его вине.

Однако, в случаях, когда в роли залогодержателя выступает предприниматель, у которого представление кредитов под заклад составляет предмет его деятельности (частности ломбард), залогодержатель может быть освобожден от ответственности лишь при условии, если залогодержатель докажет, что утрата, гибель или повреждение предмета залога произошло в следствии непреодолимой силы либо умысла или неосторожности залогодателя (статья 56 Закона «О залоге»).

## **РАЗДЕЛ V. ЗАЛОГ ПРАВ**

### **ЧТО ПРЕДСТАВЛЯЕТ ЗАЛОГ ПРАВ?**

Смысл залога прав состоит в том, что при неисполнении должником обязательства к залогодержателю переходят заложенные права в том объеме, в каком они принадлежали залогодателя. Например, если предметом залога являются арендные права с ограниченным сроком действия, то и залог этих прав может быть осуществлен только на оставшийся срок.

В залог может быть принято лишь отчуждаемое право. К неотчуждаемым, неотделимым от личности правам, которые по этой причине не могут стать



предметом залога, относятся, например, право потерпевшего от увечья на возмещение вреда, право наследования и др.

Договор о залоге прав должен содержать все существенные условия договора о залоге, предусмотренные в статьях 12 и 13 Закона «О залоге», и дополнительно к ним еще одно: необходимо указать лицо, которое является должником по отношению к залогодателю.

### **КАКИЕ ПРЕДУСМОТРЕНЫ ЗАКОНОМ «О ЗАЛОГЕ» ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ ПРИ ЗАЛОГЕ?**

Обязанности залогодателя, изложенные в статье 60 Закона «О залоге», в конечном счете сводятся к принятию мер, обеспечивающих действительность и неизменность прав, составляющих предмет залога. В этой связи залогодатель не может отказаться от совершения действий, необходимых для обеспечения действительности соответствующего права. Так, в случаях, когда это предусмотрено отношениями залогодателя с его должниками, залогодатель должен обеспечить регистрацию соответствующего права, получения лицензии для его осуществления и т. п. Кроме того, залогодатель обязан не совершать действий, которые влекут за собой прекращение заложенного права или уменьшение его стоимости (например, при залоге арендных прав залогодатель должен выполнить на него договорные обязанности, в частности связанные с осуществлением капитального или текущего ремонта), принимать меры, необходимые для защиты заложенного права от посягательства со стороны третьих лиц. Если возникает спор о заложенном праве, залогодатель должен добросовестно выполнять свои процессуальные обязанности, включая представление доказательств, подтверждающих принадлежность соответствующего права залогодателю.

Особо выделена обязанность, связанная с необходимостью направления залогодержателю информации относительно изменений, которые произошли в заложенном праве, нарушении заложенных прав третьими лицами, а также возникших у третьих лиц претензий на предмет залога (статья 60 Закона «О залоге»). Наконец, на залогодателя возлагается обязанность сообщить о передаче своего права в залог должнику (часть 1 статьи 59 Закона «О залоге»).

### **КАКИЕ ПРЕДУСМОТРЕНЫ ЗАКОНОМ «О ЗАЛОГЕ» ПРАВА ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ ПРИ ЗАЛОГЕ ПРАВ?**

При нарушении возложенных на залогодателя обязанностей залогодержателю предоставляется право независимо от наступления срока исполнения основного обязательства, перевести заложенное право на себя.

Такой перевод может быть осуществлен только по решению арбитражного, городского или хозяйственного суда (статья 61 Закона «О залоге»).

При возникновении спора о заложенном праве залогодержателю предоставляется возможность для защиты своих интересов выступить в качестве третьего лица независимо от того, является ли в таком случае залогодатель истцом или ответчиком. Закон не определяет, в качестве какого именно третьего лица вправе выступить залогодержатель. Это, очевидно, может быть третье лицо, заявившее самостоятельные требования на предмет спора, либо третье лицо без самостоятельных требований. В первом случае залогодержатель будет пользоваться всеми процессуальными правами и нести все процессуальные обязанности истца, а во втором случае теми же правами и обязанностями, за исключением оснований и предмета иска, увеличения или изменения исковых требований, отказа от иска, признания иска, заключения мирового соглашения, требования принудительного исполнения судебного решения.

Наконец, залогодержателю предоставляется такая же возможность в случае, если сам залогодатель не принимает меры, которые необходимы для защиты залоговых прав от посягательства со стороны третьих лиц, предпринять их самостоятельно. Речь идет прежде всего о предъявлении самостоятельного иска к третьим лицам.

### **КАКИЕ ПРЕДУСМОТРЕНЫ ПОСЛЕДСТВИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ДОЛЖНИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПЕРЕД ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ?**

Специальные нормы в Законе «О залоге» посвящены последствиям исполнения должником заложенного права по своему обязательству перед залогодателем, в частности судьбе полученного исполнения (статья 63 Закона «О залоге»).

Если должник залогодателя до исполнения залогодателем обязательства, обеспеченного залогом, исполнит свое обязательство, все полученное при этом залогодателем становится предметом залога, о чем залогодатель обязан немедленно уведомить залогодержателя.

При получении от своего должника в счет исполнения обязательства денежных сумм залогодатель обязан по требованию залогодержателя перечислить соответствующие суммы в счет исполнения обязательства, обеспеченного залогом, если иное не предусмотрено договором о залоге.

### **КАКАЯ УСТАНОВЛЕНА ФОРМА ДОГОВОРА О ЗАЛОГЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ДРУГИЕ ПРИРОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ?**

Статьей 62 Закона «О залоге» установлено, что договор о залоге прав на земельные участки вместе с домовладением, на участки лесов, недр, вод должен быть нотариально удостоверен и зарегистрирован.

## **РАЗДЕЛ VI. ГАРАНТИИ ПРАВ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ**

### **КАКИЕ ГАРАНТИИ ПРАВ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ УСТАНОВЛЕНЫ ЗАКОНОМ «О ЗАЛОГЕ»?**

Раздел VII. Закона «О залоге», посвящен защите интересов залогодержателя.

Если после заключения договора о залоге законодательством установлены правила, ухудшающие положение залогодателя и (или) залогодержателя, условия договора сохраняют силу на весь срок его заключения.

Защита интересов залогодержателя осуществляется путем предоставления ему права требовать по общим нормам гражданского законодательства:

- передачи вещи, составляющей предмет залога, из чужого незаконного владения, в том числе из владения собственника (ст. 181 ГКТ);

- в случаях, когда залогодержателю принадлежит право пользоваться переданным ему предметом залога, устранения всяких нарушений его права, хотя они и не соединены с лишением владения (ст. 67 Закона «О залоге»).

Убытки могут быть причинены изданием законодательных актов, прекращающих залоговое право залогодателя на заложенное имущество.

В случае принятия Туркменистаном законодательных актов, прекращающих залоговое право либо право залогодателя на заложенное имущество ущерб причиненный залогодержателю в результате принятия этих актов, возмещается ему в полном объеме государством. Споры о возмещении ущерба разрешаются соответствующими судами. Часть 1 ст. 68 Закона имеет ввиду: акты нормативного характера - законы, постановления Кабинета Министров Туркменистана, акты, направленные непосредственно на прекращение залогового права залогодержателя (например, акт, запрещающий передачу в залог определенного имущества или имущественных прав после того, как они были уже приняты в качестве предмета залога) или прекращение права залогодателя на заложенное имущество (например, издание акта, представляющего исключительное право собственности на соответствующее

имущество ограниченному кругу лиц, в который данный залогодатель не входит).

В случае принятия мер по принудительному изъятию государством заложенного имущества или прав - таких, как национализация, реквизиция, конфискация, наложение секвестра, а равно других мер, аналогичных по своим последствиям, государство возмещает убытки залогодержателю от осуществления этих мер (часть 2 статьи 68 Закона «О залоге»).

Часть 3 ст. 68 Закона «О залоге» охватывает требования, связанные с изданием органом государственной власти или управления акта, который непосредственно не направлен на изъятие заложенного имущества или заложенных прав, но именно к такому результату в конечном счете приводит. В самом Законе приведен такой пример: залоговое обязательство имеет своим предметом дом, иные строения, сооружения или насаждения, а акт издан по поводу изъятия земельного участка, на котором указанные объекты расположены.

Заслуживают внимания следующие особенности этой группы требований. Во-первых, речь идет об индивидуальном, т.е. адресованном конкретному лицу, акте; во-вторых, об акте, который исходит либо от органа государственной власти и управления Туркменистана, либо от органов местной исполнительной власти, в-третьих, возникший спор вправе рассматривать не только этрапский, городской суд, но и хозяйственный суд (последний в случаях, когда в роли залогодержателя выступает предприниматель); в-четвертых, источником возмещения убытка служат средства, находящиеся в распоряжении государственного органа.

### **В КАКИХ СЛУЧАЯХ ПРИЗНАЮТСЯ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМИ АКТЫ НАРУШАЮЩИЕ ЗАЛОГОВОЕ ПРАВО?**

Статья 69 «О залоге» определяет основания и порядок признания недействительными актов органов государственного управления или местного управления.

Если в результате издания государственным или иным органом Туркменистана несоответствующего закону нормативного акта нарушается право залогодержателя по владению, пользованию и распоряжению предметом залога, то такой акт по заявлению залогодержателя, Меджлисом Туркменистана признается недействительным, при этом убытки, причиненные залогодержателю в результате издания таких актов, подлежат возмещению в полном объеме органом, издавшим такие акты.

## **РАЗДЕЛ VII.**

## **ОТДЕЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПО ДОГОВОРУ О ЗАЛОГЕ**

### **1. КАКОВА ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОФОРМЛЕНИЯ ЗАЛОГА?**

Заключению договора о залоге должно предшествовать: согласие банка о выдаче определенной суммы кредита, предложение залогодателя о предмете залога, который должен быть исследован представителем банка, решен вопрос об оценочной стоимости предмета залога, если закладываемое имущество является государственным, государственное предприятие должно получить разрешение на залог имущества от Министерства экономики и финансов Туркменистана, затем должна быть достигнута договоренность залогодержателя и залогодателя о месте нахождения заложенного имущества, затем предмет залога должен быть застрахован. После совершения вышеуказанных действий заключается договор кредита с банком, затем залогодержателем и залогодателем составляется договор залога с заполнением всех реквизитов, указанных в Типовом договоре о залоге, который представляется в государственную нотариальную контору.

После нотариального удостоверения договора о залоге, договор должен быть зарегистрирован в зависимости от предмета залога в Регистрационной палате, ГБТИ, ГДП, в инспекции по маломерным судам, инспекции Госсельтехнадзора (ассоциации Туркменобахызмат).

### **2. КТО ДОЛЖЕН ПРОИЗВОДИТЬ ОЦЕНКУ СТОИМОСТИ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА?**

Оценку стоимости предмета залога может производить руководитель банка или уполномоченное руководителем компетентное лицо, главный бухгалтер; при необходимости для оценки предмета залога может быть приглашен независимый эксперт.

О произведенной оценке предмета залога должен знать залогодержатель.

При оценке залога залогодержатель должен обращать внимание на состояние предмета залога с учетом его морального и физического износа, в целях возможной его реализации.

### **3. ЧЕМ ДОЛЖНЫ ПОДТВЕРЖДАТЬСЯ ПОЛНОМОЧИЯ НЕЗАВИСИМОГО ЭКСПЕРТА?**

Независимыми экспертами могут выступать Аудиторские фирмы или независимые аудиторы, которые работают в соответствии с Положением об

аудиторской деятельности в Туркменистане, утвержденного постановлением Президента Туркменистана от 11 апреля 1994 г. № 1747, и имеют лицензию на право занятия аудиторской деятельностью, выданной Министерством экономики и финансов Туркменистана.

#### **4. КАК ПРОИЗВОДИТЬ ИЗЪЯТИЕ ЗАЛОГА, ЕСЛИ ЗАЛОГОДАТЕЛЬ - ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ НАХОДИТСЯ В МЕСТАХ ЛИШЕНИЯ СВОБОДЫ?**

В случае нахождения залогодателя в местах лишения свободы, изъятие заложенного имущества производится судебным исполнителем по решению суда или исполнительной надписи нотариуса. Судебный исполнитель уведомляет залогодержателя о продаже заложенного имущества.

#### **5. ЕСЛИ ЗАЛОГОДАТЕЛЬ К МОМЕНТУ РЕАЛИЗАЦИИ ЗАЛОЖЕННОГО ИМУЩЕСТВА ЛИКВИДИРОВАН ИЛИ НАХОДИТСЯ В МЕСТАХ ЛИШЕНИЯ СВОБОДЫ, ТО КАК ПОСТУПИТЬ С ПРЕВЫШЕНИЕМ ВЫРУЧКИ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ НАД СУММОЙ ДОЛГА БАНКУ?**

В случае нахождения залогодателя в местах лишения свободы денежные суммы в соответствии со статьей 444 Гражданского кодекса Туркменистана могут быть внесены в депозит нотариальной конторы, которая извещает об этом залогодателя или получены родственниками залогодателя на основании его доверенности, удостоверенной начальником места лишения свободы.

Если залогодатель - юридическое лицо к моменту реализации залога ликвидировано, а сумма, вырученная от реализации предмета залога, превышает размер обеспеченного этим залогом требований залогодержателя оставшееся после удовлетворения требований всех кредитов ликвидированного юридического лица используется, если иное не предусмотрено законом, для возврата паевых взносов, и передается вышестоящей организации, а при отсутствии ее соответствующему государственному органу.

#### **6. КАКОВ СРОК РАССМОТРЕНИЯ ДОКУМЕНТОВ НА ПОЛУЧЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА ЗАЛОГ В МИНИСТЕРСТВЕ ЭКОНОМИКИ И ФИНАНСОВ ТУРКМЕНИСТАНА?**

Министерством экономики и финансов Туркменистана для получения разрешения на залог государственного имущества определен срок до семи

рабочих дней со дня поступления всех необходимых документов для получения разрешения.

Приложение № 1

## ТИПОВОЙ ДОГОВОР ЗАЛОГА

**Утвержден Председателем Центрального банка Туркменистана,  
Министром экономики и финансов Туркменистана, Министром  
юстиции Туркменистана от 28 января 1998 г.**

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_

Коммерческий банк \_\_\_\_\_  
в лице руководителя банковского учреждения \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество)

действующего на основании \_\_\_\_\_,  
(наименование документа)

именуемый в дальнейшем «Залогодержатель» с одной стороны,  
и \_\_\_\_\_  
(наименование предприятия; Ф.И.О. гражданина,

\_\_\_\_\_  
его паспортные данные)

в лице \_\_\_\_\_  
(наименование документа)

именуемый в дальнейшем «Залогодатель» с другой стороны, заключили  
настоящий договор о нижеследующем:

Настоящий договор залога заключается сторонами во обеспечение  
исполнения обязательств Заемщика (Залогодателем может быть как сам  
должник, так и третье лицо) по возвращению кредита Банка, полученного в  
сумме \_\_\_\_\_ манат,  
(сумма прописью)

со сроком погашения до « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_ г. с уплатой процентов по  
нему из расчета \_\_\_\_\_ % годовых согласно кредитного договора\* № \_\_\_\_\_ от  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_ г.

**Примечание 1. При выдаче кредита в иностранной валюте банку  
необходимо указать эквивалент, суммы выданного кредита, по курсу  
установленному Центральным банком Туркменистана на день выдачи  
кредита.**

## I. ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА

1.1 Залогодатель предоставляет Банку залоговое право на:

---

---

---

---

(согласно описи), принадлежащее ему имущество \_\_\_\_\_

(на праве собственности, на праве оперативного управления и т.д.)

Опись\* заложенного имущества является неотъемлемой частью договора залога\*. Форма описи прилагается (приложение № 1).

**Примечание 2. В опись заложенного имущества не должно включаться имущество, на которое в соответствии с действующим законодательством Туркменистана не может быть обращено взыскание.**

**Примечание 3. При залоге государственного имущества, принадлежащего государственным предприятиям необходимо разрешение Министерства экономики и финансов Туркменистана (приложение № 2).**

Залоговое право (право обратить взыскание на предмет залога) Залогодержателя наступает с момента не исполнения обязательств заемщиком, в том числе не уплаты своевременно процентов и самого основного кредита и заканчивается полным погашением кредита и процентов по нему.

1.2. Заложенное имущество по настоящему находится в месте, определенном сторонами.

Местонахождение заложенного имущества \_\_\_\_\_

(адрес)

Ответственное лицо \_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество и занимаемая должность)

1.3. Имущество оценено \_\_\_\_\_ манат.

(сумма прописью)

Оценка произведена \_\_\_\_\_.

(комиссия, эксперт)

Затраты по оценке (по переоценке\*) заложенного имущества отнесены на Залогодателя.

**Примечание 4. При долгосрочном кредите необходимо производить переоценку заложенного имущества.**

1.4. Заложенное имущество застраховано в \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_  
(наименование страховой организации)  
Договор страхования № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_\_ года.  
Срок страхования с « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_\_ года по  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_\_ год.  
Страхователь \_\_\_\_\_  
(залогодатель или залогодержатель)  
Страховая сумма \_\_\_\_\_ манат.  
(сумма прописью)

1.5. В случае наступления страхового события (гибели, пропажи и т.д.) Залогодержатель получит в обеспечение обязательства все поступающее страховое возмещение.

1.6. Риск случайной гибели заложенного имущества лежит на собственнике имущества, если иное не предусмотрено законодательством Туркменистана.

## **II. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. Залогодержатель имеет право:

- на ознакомление с книгой учета и записи Залогодателя;
- проверять целевое использование выданного под залог имущества кредита;
- требовать от Залогодателя страхования залогового имущества, на случай совершения государственными органами действий или принятия ими актов, прекращающих его деятельность либо препятствующих ей, или неблагоприятно влияющих на нее (конфискация, реквизиция имущества), а также ликвидация или признания банкротом;
- проверять по документам и фактически с выездом на место нахождения заложенного имущества его наличие, состояние и условий его хранения и содержания;
- требовать досрочного исполнения обеспеченных залогом обязательств в следующих случаях:
  - а) не целевое использование кредита, с наложением штрафа, согласно кредитного договора;
  - б) утраты или порчи заложенного имущества;
  - в) ликвидации или реорганизации Залогодателя;
  - г) нарушения условий настоящего договора;
- получить страховое возмещение при наступлении страхового случая в отношении заложенного имущества;
- получить другое имущество, которым заменено заложенное имущество;

- требовать и получать недостающую сумму за счет обращения взыскания на другое имущество Залогодателя, если суммы, вырученной от реализации первоначально заложенного имущества недостаточно для полного обеспечения исполнения обязательств заемщика по кредитному договору;
- контролировать выполнение, принятых Заемщиком обязательств по залогу в течении всего периода пользования кредитом;
- взимать дополнительную плату за хранение заложенного имущества;
- в соответствии с настоящим договором самостоятельно без судебного решения реализовывать заложенное имущество (с торгов, аукционов, через комиссионные магазины и иными способами), при просрочке исполнения обязательств по кредитному договору заемщика.

## 2.2. Залогодержатель обязан:

- проверять сохранность заложенного имущества;
- в случае хранения заложенного имущества обеспечить все необходимые условия для его сохранности;
- в случае исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору вернуть заложенное имущество согласно описи;
- в случае не исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору предупредить Залогодателя в 3-х дневный срок об обращении взыскания на его заложенное имущество;
- проверить книгу записей и учета залогов залогодателя до заключения договора залога;
- потребовать от Залогодателя до заключения договора залога страховой полис и товарно-распорядительные документы на предоставляемое в залог имущество;
- осуществить государственную регистрацию договора залога до фактической выдачи кредита заемщику.

## 2.3. Залогодатель имеет право:

- владеть и пользоваться заложенным имуществом, если иное не оговорено настоящим договором;
- распоряжаться заложенным имуществом (в том числе продать) частично, либо полностью, только при условии обеспечения досрочного погашения обязательств по кредитному договору заемщиком;
- заменить с письменного согласия Залогодержателя переданное в залог имущество на другое равноценное имущество соответствующего данному виду, количеству, качеству и стоимости, соблюдая при этом все процедуры, оговоренные в настоящем договоре;
- получить заложенное имущество вследствие исполнения обеспеченного им обязательства.

## 2.4. Залогодатель обязан:

- вовремя и в полном объеме исполнить свои обязательства по кредитному договору перед Залогодержателем;
- передать имущество согласно описи на хранение залогодержателю, если иное не оговорено договором;
- обеспечить надлежащее хранение, учет и эксплуатацию заложенного имущества;
- не закладывать и не реализовывать его другим юридическим и физическим лицам;
- предоставить Залогодателю возможность для осуществления проверок сохранности заложенного имущества;
- в случае ликвидации, реорганизации или изменения своего статуса уведомить в письменном виде Залогодержателя не позднее чем за 2 месяца с момента объявления о принятом решении;
- вести книгу записей и учета залога;
- представлять в залог имущество, принадлежащее ему на правах собственности или оперативного управления;
- представить документы, устанавливающие факт права собственности или оперативного управления на имущество, предоставляемое в залог;
- застраховать за свой счет заложенное имущество на время исполнения обязательств заемщиком по кредитному договору;
- представить разрешение Министерства экономики и финансов Туркменистана, при залоге государственного имущества, принадлежащего государственным предприятиям.

### **III. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

3.1. Ответственность и понесенные убытки по незаконному удержанию заложенного имущества возлагается на виновную сторону.

3.2. Виновная сторона уплачивает 0,1% пени от суммы оценки заложенного имущества в бесспорном порядке за каждый день незаконного удержания.

3.3. В случае несоблюдения условий настоящего договора виновная сторона несет ответственность в размере фактических убытков причиненных другой стороне.

### **IV. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ЗАЛОЖЕННОЕ ИМУЩЕСТВО**

Обращение взыскания на заложенное имущество может быть произведено\*:

1. по решению суда;
2. на основании исполнительной надписи нотариуса;
3. путем самостоятельной без судебного решения реализации через товарно-сырьевую биржу Туркменистана переданного в залог имущества при просрочке исполнения обязательства.

**Примечание 5. Стороны указывают каким (какими) из перечисленных способов производится обращение взыскания.**

## V. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

Действие настоящего договора прекращается с выполнением всех обязательств по кредитному договору.

Договор составлен в 4-х экземплярах, из которых один остался у Залогодателя, другой у Залогодержателя, третий - в органе, проводящем регистрацию, четвертый - в нотариальной конторе.

Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

## I. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Подпись

МП.

«\_\_» \_\_\_\_\_ 19\_\_ года  
мной \_\_\_\_\_

### ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Подпись

М.П.

настоящий договор удостоверен  
\_\_\_\_\_

(фамилия и инициалы)

государственным  
конторы \_\_\_\_\_

нотариусом

нотариальной

Договор подписан сторонами в моем присутствии. Личность, пописавших договор сторон установлена, их дееспособность, а также правоспособность и полномочия его представителя проверены.

Зарегистрировано в реестре за № \_\_\_\_\_

Взыскано государственной пошлины \_\_\_\_\_

Гербовая Государственный нотариус \_\_\_\_\_



--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Местонахождение залогового имущества: г. \_\_\_\_\_

ул. \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_

Ответственное лицо \_\_\_\_\_

(Ф.И.О., должность, представителя у которого храниться на ответственном хранении)

Залогодатель:

Руководитель \_\_\_\_\_

Ф.И.О.

\_\_\_\_\_

подпись

Гл. бухгалтер \_\_\_\_\_

Ф.И.О.

\_\_\_\_\_

подпись

МП.

Залогодержатель:

Руководитель \_\_\_\_\_

Ф.И.О.

\_\_\_\_\_

подпись

Гл. бухгалтер \_\_\_\_\_

Ф.И.О.

\_\_\_\_\_

подпись

МП.

Независимый

эксперт \_\_\_\_\_

Ф.И.О.

\_\_\_\_\_

подпись

## Приложение № 2 (к Типовому договору залога)

### РАЗРЕШЕНИЕ на залог государственного имущества

Министерство экономики и финансов Туркменистана рассмотрело документы \_\_\_\_\_

(наименование предприятия, организации)

представленные с целью залога государственного имущества, согласно прилагаемой описи в обеспечение кредитного договора № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 19\_\_ года с \_\_\_\_\_

(наименование банка, предоставляющего кредит)

и выдает разрешение на залог.

**Министр  
(Первый Заместитель Министра)**

**Порядок оценки и реализации заложенного имущества при выдаче  
банковского кредита под залог**

**(Согласовано с заместителем Председателя Кабинета Министров  
Туркменистана Утвержден Министерством юстиции Туркменистана  
Государственной товарно-сырьевой биржей Туркменистана и  
Центральным банком Туркменистана 25.12.1998 г.)**

В соответствии с Постановлением Президента Туркменистана от 15 декабря 1997 года № 3426 и в целях обеспечения своевременного возврата кредитов, выданных банками Туркменистана и иностранными кредитно-денежными учреждениями, вводится следующий порядок оценки и реализации заложенного имущества при выдаче банковского кредита под залог.

**I. Общие положения**

1.1. Залог является одним из способов обеспечения исполнения обязательства должника кредитору залогодержателю и выступает гарантией возврата выдаваемых коммерческими банками и иностранными кредитно-финансовыми учреждениями кредитов.

1.2. Залог возникает в силу договора. Должник, добровольно отдавая имущество в залог, заключает об этом договор с кредитором, в котором определяются права и обязанности сторон.

1.3. Залогом обеспечивается только действительное требование, вытекающее из договора займа.

1.4. Договор залога заключается в письменном виде в установленной форме и подлежит нотариальному удостоверению и регистрации.

1.5. Кредитор-залогодержатель имеет право обратиться с иском на предмет залога в случае неисполнения должником в срок обязательства, обеспеченного залогом.

1.6. По возврату кредита за счет имущества, на которое может быть обращено взыскание в соответствии с действующим законодательством Туркменистана.

1.7. По договору залога заложенное имущество может остаться у залогодателя, передаваться во владение залогодержателю (заклад) или на ответственное хранение третьему лицу.

Кредитор-залогодержатель принимает в залог драгоценные металлы и драгоценные камни в виде залога без права самостоятельной реализации при наличии соответствующей лицензии Государственного Фонда драгоценных металлов и драгоценных камней Туркменистана при Центральном банке Туркменистана.

1.8. Государственные нотариальные конторы осуществляют удостоверение договора между кредитополучателем (залогодателем) и банками, а также иностранными кредитно-финансовыми учреждениями с взиманием государственной пошлины за удостоверение договора залога в размере 0,5% от стоимости закладываемого имущества и отнесением расходов на залогодателя.

1.9. Предметом залога в соответствии со ст. 3 Закона Туркменистана «О залоге» может быть любое не изъятое из гражданского оборота имущество (предприятия, здания, сооружения, оборудование, другие производственные фонды, ценные бумаги, денежные средства, драгоценные металлы и драгоценные камни), на которое в соответствии с законодательством Туркменистана допускается обращение взыскания, а также имущественные права, объекты интеллектуальной собственности.

1.10. Залог регистрируется соответствующими государственными органами (Регистрационная Палата Туркменистана, Государственное бюро технической инвентаризации, Дорожная полиция Министерства внутренних дел Туркменистана, Инспекция по государственному надзору за техническим состоянием машин и оборудования крестьянских объединений и других сельскохозяйственных предприятий и организаций Ассоциации «Туркменобахызмат», Государственная инспекция маломерных судов Туркменистана, Государственный Фонд драгоценных металлов и драгоценных камней при Центральном банке Туркменистана), производящими регистрацию объектов, ставших предметом залога и который вправе осуществлять проверку полноты записи в книге залогодателя по истечении 10 дней со дня регистрации. Орган, осуществляющий регистрацию, ведет реестр. При этом он обязан выдать залогодателю и залогодержателю свидетельство о регистрации, а также выдать им и другим заинтересованным лицам выписки из реестра.

1.11. За регистрацию залога взимается государственная пошлина в размере 0,01% от стоимости заложенного имущества.



Государственная пошлина за выдачу свидетельства о регистрации залога, а также предоставление выписок из реестра устанавливается в размере 5% от минимальной заработной платы.

1.12. Государственные предприятия при залоге основных средств, должны иметь разрешение Министерства экономики и финансов Туркменистана.

1.13. Кредит и проценты по нему считаются погашенными в срок, когда вся задолженность гасится не позднее срока, предусмотренного заключенным договором.

## **II. Порядок оценки заложенного имущества**

2.1. При выдаче кредита под залог банк или иное кредитно-финансовое учреждение должны обращать внимание на состояние предмета залога и учитывать степень его морального и физического износа. Заложенное имущество может быть застраховано с отнесением расходов страхования на залогодателя.

2.2. В случае, когда банк или иностранное кредитно-финансовое учреждение принимает в залог товарно-материальные ценности в виде склада, необходимо учитывать качество товаров и конъюнктуру рынка в целях определения возможности их дальнейшей реализации через Государственную товарно-сырьевую биржу Туркменистана.

2.3. Оценка заложенного имущества производится заинтересованными сторонами (банком или иностранными финансово-кредитным учреждением и залогодателем) с привлечением в необходимых случаях по согласованию сторон независимого эксперта.

2.4. Опись оценки состояния и договорной цены заложенного имущества, составленная в соответствии с Приложением 1 Типового договора залога, является неотъемлемой частью договора залога.

2.5. Переоценка заложенного имущества осуществляется в сроки, определенные договором залога.

2.6. Затраты по оценке (переоценке) заложенного имущества относятся на залогодателя.

## **III. Порядок обращения взыскания на заложенное имущество**

3.1. Обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется в бесперебойном порядке на основании исполнительной надписи нотариуса, если это предусмотрено договором залога.

Договором о залоге при просрочке исполнения обязательства залогодержателю может быть предоставлено право самостоятельно без судебного решения реализовывать переданное ему в залог имущество с торгов, аукционов, через комиссионные магазины, в том числе и через Государственную товарно-сырьевую биржу Туркменистана.

3.2. Если договором не предусмотрены изложенные в п.3.1, настоящего Порядка основания обращения взыскания на заложенное имущество, то при не исполнении залогодателем обязательств, вытекающих из договора залога, обращение взыскания на заложенное имущество производится судебным исполнителем по решению соответствующего суда.

3.3. Суды в соответствии с Постановлением Президента Туркменистана от 15 декабря 1997 года № 3426:

- первоочередном порядке рассматривают дела по искам банков, иностранных кредитно-финансовых учреждений, связанным с не возвратом кредитов, в течении не более одного месяца с взиманием государственной пошлины с виновной стороны по окончании судебного процесса;

- рассматривает подведомственные дела с не возвратом кредитов, без соблюдения претензионного порядка.

3.4. Обращение взыскания на заложенное государственное имущество в случае не возврата кредита осуществляется на общих основаниях.

3.5. Судебные исполнители по получении решения судов или исполнительной надписи государственных нотариусов осуществляют в течении 7 рабочих дней взыскание с должников заложенного или иного имущества и ценностей для возмещения задолженности перед банком или иностранным кредитно-финансовым учреждением.

#### **IV Порядок реализации заложенного имущества**

4.1. Судебный исполнитель предлагает должнику самому реализовать заложенное имущество по цене не ниже установленной в договоре о залоге.

4.2. Руководитель банка-залогодержателя обязан предоставить покупателю возможность ознакомления с предназначенным для реализации заложенным имуществом.

4.3. При обращении взыскания на заложенное имущество, отнесенное законодательством Туркменистана к недвижимому (здания, сооружения и иные объекты, находящиеся на территории Туркменистана), реализация этого имущества осуществляется через публичные торги, организуемые судебным исполнителем в соответствии с гражданско-процессуальным законодательством Туркменистана.

4.4. В случае невыполнения должником обязательства, обеспеченного залогом, в установленный судебным исполнителем и согласованный с банком срок, в средствах массовой информации объявляется время и место проведения торгов.

4.5. Торги, организуемые судебным исполнителем, начинаются с объявления оценочной стоимости, указанной в акте описи. Объект считается проданным тому лицу, которое предложило наивысшую цену.

4.6. Судебным исполнителем составляется акт о проведении торгов, в котором указываются:

- время и место проведения торгов;
- наименование продаваемого объекта;
- местонахождение объекта;
- наименование (имя) и адрес покупателя;
- сумма, внесенная покупателем за купленный объект.

4.7. Оплата купленного объекта должна быть произведена покупателем в течении 5 рабочих дней. В случае нарушения установленного срока торги считаются несостоявшимися.

4.8. После полной оплаты стоимости купленного объекта судебный исполнитель передает покупателю копию акта о состоявшихся торгах, утвержденного судьей.

4.9. Копия акта должна быть представлена покупателем в ГБТИ по месту нахождения объекта.

4.10. Реализация заложенных товарно-материальных ценностей осуществляется также через Государственную товарно-сырьевую биржу Туркменистана.

4.11. Для реализации заложенного имущества через Государственную товарно-сырьевую биржу Туркменистана банк-залогодержатель или клиент-залогодатель подает:

- заявку на продажу;
- зарегистрированный договор залога между залогодателем и банком;
- выписку из реестра соответствующего государственного органа, осуществляющего регистрацию залога;
- справку о наличии заложенного имущества за подпись залогодержателя;
- акт проверки банка-залогодержателя о состоянии предмета залога.

4.12. Если в течении трех торгов заявка на продажу не будет реализована, то для изменения цены реализуемого заложенного имущества оформляется новая заявка.

4.13. Для участия в биржевом торге покупатель представляет:

- заявку на участие в торге;

- документ, подтверждающий внесение залогового взноса в размере 1% от первоначальной цены приобретаемого заложенного имущества на счет залогодержателя.

4.14. Прием заявок на покупку прекращается за два дня до проведения торгов.

4.15. По итогам биржевого торга составляется протокол о результатах торга в трех экземплярах, один из которых выдается покупателю и является временным свидетельством, удостоверяющим его право на приобретение заложенного имущества.

4.16. В случае уклонения покупателя (победителя аукциона) от подписания протокола результаты торга аннулируются без возврата покупателю внесенного залогового взноса.

4.17. Покупатель (победитель аукциона) в течении 7 дней со дня торга производит полную оплату стоимости приобретенного имущества с зачислением денежных средств на счет банка-залогодержателя. Сумма внесенного покупателем залогового взноса включается в оплату приобретенного имущества.

4.18. В случае нарушения срока оплаты стоимость приобретенного имущества торги (аукцион) признаются не состоявшимися, при этом биржевой сбор и ранее внесенный залоговый взнос возврату не подлежат.

4.19. Покупатель (победитель аукциона) в трехдневный срок со дня оплаты представляет справку банка о полной оплате стоимости приобретенного имущества. На основании данной справки Государственная товарно-сырьевая биржа Туркменистана в трехдневный срок регистрирует и выдает сторонам биржевой договор купли-продажи заложенного имущества.

4.20. Возврат суммы залогового взноса участникам торга, не победившим в аукционе, банком-залогодержателем осуществляется в пятидневный срок со дня проведения торга.

4.21. Реализация драгоценных металлов и драгоценных камней осуществляется через ювелирные магазины на комиссионной основе.

4.22. Вырученные денежные средства от реализации заложенного имущества во внеочередном порядке направляются на погашение задолженности клиента перед банком.

Если сумма, вырученная при реализации предмета залога, превышает размер обеспеченных этим залогом требований залогодержателя, разница возвращается залогодателю.

В случае, когда суммы вырученной от продажи предмета залога не достаточно для полного удовлетворения требований залогодержателя, он вправе если иное не предусмотрено законом или договором, получить

недостающую сумму из другого имущества должника, на которое может быть обращено взыскание в соответствии с законодательством Туркменистана.

4.23. При отсутствии спроса снижения первоначальной цены реализуемого заложенного имущества должно производиться по согласованию с залогодержателем и уведомлением залогодателя.