



## ПРАВОВАЯ ПРИРОДА СОГЛАШЕНИЯ ОБ ОБРАЩЕНИИ ВЗЫСКАНИЯ НА ЗАЛОЖЕННОЕ ИМУЩЕСТВО ВО ВНЕСУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ

Гуломова Азиза Сабирджановна

кандидат юридических наук, преподаватель кафедры правовых наук.  
Самаркандский государственный университет юридический  
факультет

<https://doi.org/10.5281/zenodo.5594926>

### ИСТОРИЯ СТАТЬИ

Принято: 15 октября 2021 г.  
Утверждено: 20 октября 2021 г.  
Опубликовано: 25 октября 2021 г.

### КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА

соглашение об обращении  
взыскания на заложенное  
имущество, внесудебный  
порядок обращения  
взыскания на заложенное  
имущество, предмет  
залога, способы  
реализации заложенного  
имущества.

### АННОТАЦИЯ

*В статье рассматриваются вопросы, касающиеся правовой природы соглашения об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке. Значение этого соглашения состоит в том, что оно заключается между залогодателем и залогодержателем именно для того, чтобы обратить взыскание на заложенное имущество во внесудебном порядке, если должник не исполнил или ненадлежащим образом исполнил обеспеченное залогом обязательство. Особое внимание обращается на содержание вышеуказанного соглашения, в частности, на предмет соглашения, являющийся важнейшим существенным условием любого гражданско-правового договора.*

Внесудебное обращение взыскания на заложенное имущество – это режим обращения взыскания на предмет залога без участия суда, который доступен залогодателю и залогодержателю по их соглашению. Но есть случаи, когда действовать приходится только через суд.

Внесенные и уже действующие изменения в параграф 3 главы 22 Гражданского кодекса Республики Узбекистан [1] коснулись содержания ст. 259, 259 1, в частности ст. 280 того же кодекса, регламентирующих вопросы, связанные с соглашением об обращении взыскания на заложенное имущество во

внесудебном порядке, то есть это соглашение представляет особый взаимный интерес для залогодателя и залогодержателя, поскольку в нем предусматривается внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество. Внесудебный порядок обращения взыскания на предмет залога предполагает возможность для залогодержателя удовлетворить свои требования за счет заложенного имущества без обращения в суд. При этом залогодатель может избежать многих неудобств, в частности, обращение залогодержателя в суд может повлечь за собой дополнительные



неоправданные расходы для залогодателя, поскольку на него будут отнесены все судебные издержки, включая уплату государственной пошлины. Следовательно, как залогодатель, так и залогодержатель заинтересованы в заключение исследуемого соглашения: залогодатель получает возможность избежать судебных издержек, а залогодержатель – оперативно удовлетворить свои требования к должнику. Сразу обращаем внимание на два момента, имеющих важное значение для обеих сторон соглашения об обращении взыскания на предмет залога во внесудебном порядке. Во-первых, залогодатель и залогодержатель вправе включить условие о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество в договор залога. В данном случае следует отметить то обстоятельство, что до внесения изменений в параграф 3 главы 22 Гражданского кодекса Республики Узбекистан соглашение залогодержателя с залогодателем об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество без обращения в суд требовало нотариального удостоверения и заключалось после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет залога. Во-вторых, залогодержатель имеет право предъявить в суд требование об обращении взыскания на предмет залога, даже если внесудебный порядок предусмотрен соглашением, заключенным между залогодателем и залогодержателем.

Считаем, что любое соглашение между участниками гражданских правоотношений, в том числе и

соглашение залогодателя и залогодержателя, которым предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество, представляет собой гражданско-правовой договор, следовательно, оно (соглашение) имеет свое содержание, представляющее собой существенные условия, при этом в данном конкретном случае речь идет о предмете договора, являющемся важнейшим существенным условием любого гражданско-правового договора; о существенных условиях, которые названы в законе или иных правовых актах как необходимые для договоров данного вида и об условиях, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (ч. 2 ст.364 ГК Республики Узбекистан).

Анализ содержания ст. 280 Гражданского кодекса Республики Узбекистан дает возможность установить перечень существенных условий соглашения об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке.

Во-первых, таким условием является условие о предмете. Перечень имущества, которое может быть предметом залога установлен в ст. 267 Гражданского кодекса Республики Узбекистан, исключение составляет имущество, на которое не допускается обращение взыскания. Так, например, ст. 52 Закона Республики Узбекистан «Об исполнении судебных актов и актов иных органов» устанавливает перечень имущества граждан, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам, в



частности, на жилое помещение, если для гражданина-должника оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением [2]. Кроме имущества, на которое не допускается обращение взыскания, законодатель устанавливает правило о том, что залог отдельных видов имущества может быть ограничен или запрещен законом. Так, например, в интересах обеспечения государственной безопасности применение залога и ипотеки не допускается: земля и её недра в пределах территории Республики Узбекистан; архивные документы, включенные в состав государственной части Национального архивного фонда, архивы, фонды научно-исследовательских учреждений; охраняемые природные территории; средства Государственного бюджета Республики Узбекистан, международных резервов Республики Узбекистан, Министерства финансов, Центрального банка, Фонда реконструкции и развития Республики Узбекистан, государственных целевых фондов, за исключением случаев, связанных с осуществлением международных операций и расчетов, а также случаев, предусмотренных отдельными решениями Президента Республики Узбекистан и Кабинета Министров Республики Узбекистан; государственные предприятия и объекты, обеспечивающие производство денежных знаков, ценных бумаг, орденов и медалей и иные объекты, предусмотренные в Постановлении Кабинета Министров Республики Узбекистан от 08.05.2015 года за №114 «Об утверждении перечня категорий объектов в отношении

которых в интересах обеспечения государственной безопасности применение залога и ипотеки, не допускается» [3].

Также, согласно ч.2 ст. 9 Закона Республики Узбекистан “Об ипотеке” – перечень объектов, в отношении которых вследствие их исторической, научной, художественной или иной культурной ценности, либо в интересах обеспечения государственной безопасности применение ипотеки не допускается, устанавливается Кабинетом Министров Республики Узбекистан [4].

Во-вторых, существенным условием соглашения является условие об указании на один или несколько способов реализации заложенного имущества. Следует отметить то обстоятельство, что в рассматриваемом соглашении может быть указано несколько способов реализации заложенного имущества, как определяет ч.3.ст. 281 Гражданского кодекса Республики Узбекистан «заложенное имущество, на которое обращено взыскание во внесудебном порядке, может реализовываться путём продажи с торгов, прямой продажи, передачи в кредит, лизинг, аренду, продажи в рассрочку или через другие сделки, не запрещённые законодательством».

Однако, закон не уточняет кому принадлежит право выбора способа реализации заложенного имущества. Обращаем внимание на то, что в данном случае имеет место альтернативное обязательство, но не общее правило об альтернативном обязательстве, в



соответствии с которым выбор одного из двух или нескольких действий принадлежит должнику. Поэтому, следует предположить, что в порядке исключения в случае, с выбором способа реализации заложенного имущества право выбора способа принадлежит залогодержателю.

Все способы реализации предмета залога при обращении на него взыскания во внесудебном порядке - исчерпывающим образом приведены в ч.4 ст. 28 Закона Республики Узбекистан «О залоге»:

1. Продажа с торгов, проводимых в соответствии с правилами, предусмотренными ст. ст. 380, 381 Гражданского кодекса Республики Узбекистан, хотя соглашением между залогодателем и залогодержателем могут быть предусмотрены другие правила, например, путем продажи предмета залога с публичных торгов;

2. Оставление залогодержателем предмета залога за собой, в том числе посредством поступления предмета залога в собственность залогодержателя при условии, если залогодателем является лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность;

3. Продажа предмета залога залогодержателем другому лицу при условии, если залогодателем является лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность [5]. При реализации заложенного имущества вышеуказанным способом необходимо отметить, что законодатель устанавливает специальные правила, защищающие права залогодателя:

- залогодержатель может продать предмет залога другому лицу, но по цене не ниже рыночной стоимости;

- залогодержатель обязан направить залогодателю, заключенный с другим лицом договор купли-продажи, в котором будет предусмотрена цена предмета залога.

В-третьих, существенными условиям соглашения, заключенного между залогодателем и залогодержателем об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке является стоимость (начальная продажная цена) заложенного имущества или порядок ее определения.

Кроме того, при объявлении торгов несостоявшимся залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество и зачесть в счёт покупной цены свои требования, обеспеченные залогом. К такому соглашению применяются правила о договоре купли-продажи. При объявлении несостоявшимся повторных торгов залогодержатель вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме не более чем на десять процентов ниже начальной продажной цены нереализованного предмета залога на повторных торгах. При этом залогодержатель обязан выплатить положительную разницу между принимаемой стоимостью оставляемого имущества и размеров погашенного обязательства (при наличии). Если

залогодержатель не воспользуется правом оставить за собой предмет залога в течении месяца со дня объявления повторных торгов



несостоявшимися, договор о залоге прекращается.

Как уже ранее отмечалось соглашение об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке – гражданско-правовой договор. Термин «соглашение», является основанием для возникновения, изменения или прекращения гражданского правоотношения. Относительно формы данного соглашения законодатель в ч. 2 ст. 280 ГК Республики Узбекистан устанавливает нотариально удостоверенную форму, которое заключается между залогодателем и залогодержателем, после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет залога. Хотя, в той же части закона, указано, что удовлетворение требования залогодержателя за счёт заложенного недвижимого имущества без обращения в суд допускается, если это предусмотрено в договоре о залоге. То есть из этого, следует, что данное к такому соглашению могут прийти и до возникновения оснований для обращения взыскания на предмет залога. Законодатель в ч.2 ст. 280 Гражданского кодекса устанавливает, что не предъявляет теперь особых требований к форме соглашения залогодателя и залогодержателя о внесудебном порядке обращения взыскания на недвижимое имущество,

как это было ранее: такое соглашение должно было быть удостоверено нотариусом, в противном случае, то есть несоблюдение нотариальной формы соглашения влекло его недействительность.

В настоящее время законодатель устанавливает положение, в соответствии с которым удовлетворение требования залогодержателя за счёт недвижимого имущества без обращения в суд допускается, если это предусмотрено в договоре о залоге или на основании нотариально удостоверенного соглашения залогодержателя с залогодержателем, заключённого после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет залога. По нашему мнению, подобное положение в законе расширяет возможности субъектов залоговых правоотношений в выборе способа обращения на заложенное имущество и освобождает от уплаты судебных издержек.

В данной норме закона на наш взгляд, необходимо уточнить вопрос соотношения форм договора о залоге и соглашения, т.е. закон не уточняет необходимо ли соблюдение формы нотариального удостоверения соглашения, даже если договор залоге заключён в простой письменной форме.

## **ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА**

1. Гражданский кодекс Республики Узбекистан // 21.12.1995
2. Закон Республики Узбекистан «Об исполнении судебных решений и иных актов» //№ 258-II 29.08.2001
3. Постановления Кабинета Министров Республики Узбекистан от 08.05.2015 года за №114 «Об утверждении перечня категорий объектов в отношении которых в интересах



обеспечения государственной безопасности применение залога и ипотеки, не допускается».

4. Закон Республики Узбекистан «Об ипотеке» №ЗРУ-58 04.10.2006
5. Закон Республики Узбекистан «О залоге» №614-I 01.05.1998