Н.М. Исмоилов,
Председатель Комитета Законодательной палаты
Олий Мажлиса Республики Узбекистан
по законодательству и судебно-правовым вопросам

РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В УЗБЕКИСТАНЕ

Доступность приобретения или использования жилья является одной из самых важных проблем в любой стране. От его решения зависит социальное благополучие и государства в целом. Наличие собственного дома или квартиры в жизни людей – элемент стабильности. Но важно, чтобы они появлялись как можно раньше, а не после долгих лет ожидания.

Приобретение недвижимости в кредит является распространенной практикой во многих развитых странах мира как один из основных способов обеспечения обязательств и весьма выгодное вложение капитала.

В Узбекистане в результате социально-экономических реформ созданы условия для всестороннего применения ипотеки. Стимулирование развития ипотечного кредитования, как и надежность возвратности кредита обеспечивается соответствующей законодательной базой, особенностью которой в нашей стране является ее социальная направленность. В разработке законопроектов и других нормативных актов основное внимание уделяется решению социально-экономических задач.

До недавнего времени ипотечные отношения в Узбекистане регулировались Гражданским кодексом, законом «О залоге» и рядом других нормативно-правовых актов. Однако этого было недостаточно для успешного развития ипотеки. Поэтому возникла необходимость в разработке и принятии отдельного закона, который смог бы охватить все стороны отношений в этой сфере.

16 февраля 2005 года Президентом Республики Узбекистан было принято постановление «О дальнейшем развитии жилищного строительства и рынка жилья» и предложено разработать и принять закон «Об ипотеке». Глава государства указал, что ипотека должна стать одним из приоритетных направлений для обеспечения потребности населения в благоус-

троенном жилье, ускорения жилищного строительства, особенно в малых городах и сельской местности, широкого внедрения системы его льготного долгосрочного кредитования.

Закон Республики Узбекистан «Об ипотеке» был принят и вступил в силу в октябре 2006 года. Его целью является регулирование отношений, возникающих при использовании залога недвижимого имущества, ипотеки. При его разработке учитывались не только международный опыт стран ближнего и дальнего зарубежья, правовые основы регулирования ипотеки, законодательная база различных видов ипотеки, но и особенности национального законодательства и уклада жизни населения Узбекистана. Главным критерием стало обеспечение социальной защиты людей, нуждающихся в жилье.

В законе определено, что объектом ипотеки может быть недвижимое имущество, в том числе здания, сооружения, квартиры в многоквартирных домах, предприятия, иные имущественные комплексы, объекты торговли и сферы обслуживания, жилые помещения вместе с земельными участками, на которых они размещены, находящиеся в собственности юридических и физических лиц, другое имущество, отнесенное законом к недвижимому имуществу, права на которое зарегистрированы законодательством.

В части 2 статьи 6 закона отмечено, что правила об ипотеке применяются и к залогу имущества, незавершенного строительством, но возводимого на земельном участке в соответствии с требованиями законодательства. На протяжении столетий жители Узбекистана строили дома в частном порядке за счет собственных средств. Закон дает возможность заложить и незавершенное строительством имущество, что позволяет частным лицам строить жилье поэтапно. По закону можно заложить и право на земельный участок, выделенный под индивидуальное жилищное строительство или для ведения дехканского хозяйства. Это имеет огромное значение, поскольку зачастую граждане, получая земельные участки, из-за отсутствия необходимых средств, не имеют возможности осуществлять строительство жилья. Раньше для получения кредита нельзя было заложить такой участок. Теперь это стало возможным.

Еще одно новшество Закона «Об ипотеке» – теперь можно заложить и право арендатора по договору о недвижимом имуществе, обеспечить по залогу на аренду земельного участка ведение фермерского хозяйства. Соответственно расширяются возможности ипотеки в аграрном секторе экономики.

Законом введены также нормы о закладной именной ценной бумаге, подтверждающей право залога на имущество, обремененное ипотекой, и определяется практика удовлетворения требований по соответствующему обязательству. Закладная выдается владельцу после государственной регистрации. Введение института закладной позволяет кредитным организациям привлекать средства, необходимые для ипотечных кредитов, поскольку в отличие от обычных кредитов, ипотечные выдаются на долгий срок и под сравнительно небольшие проценты и, следовательно, имеют большое будущее.

Еще одна особенность Закона «Об ипотеке» – подход к институту обращения взыскания на заложенное имущество. В части 1 статьи 36 закона указывается, что ипотекодержатель вправе обратить взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства (например, неуплатой либо несвоевременной уплатой долга, если иное не предусмотрено договором).

Отдельная глава в законе посвящена реализации заложенного имущества. В части 1 статьи 40 закона определено, что имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Имущество, заложенное по договору ипотеки или на основании нотариального согла-

шения сторон, реализуется на аукционе. Закон предусматривает проведение и конкурсов в случаях обращения взыскания на право аренды земельного участка. Порядок и условия такого конкурса определяются Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

Таким образом, в Узбекистане учтены требования Конституции Республики, Гражданского и Земельного кодексов, других актов законодательства и открыты возможности для развития ипотечных отношений, предусматривающие и реальное обеспечение интересов клиентов в коммерческих банках.

После вступления в силу закона значительно увеличилось число граждан, которые обращаются в банки для получения ипотечных кредитов. По данным «Ипотекабанка», в 2007 году по сравнению с 2006 годом кредиты гражданам для покупки жилья (в денежном эквиваленте) увеличились в 5 раз.

Развитие законодательства об ипотеке и на его основе ипотечных отношений служит повышению благосостояния населения страны и повышению эффективности банковской деятельности в Узбекистане.

Ключевые слова: «ипотечные отношения», «законодательство об ипотеке», «заложенное имущество», «аукционы и конкурсы».