ЗАКОН
РЕСПУБЛИКИ АБХАЗИЯ

О внесении изменений в некоторые законодательные акты Республики Абхазия в связи с принятием Закона Республики Абхазия «О кадастре недвижимости»

Статья 1

Внести в Земельный кодекс Республики Абхазия от 7 сентября 1994 года, № 135-с (Сборник законодательных актов Республики Абхазия, 1995, № 3, ст. 3; 2018, № 60, ст. 4) следующие изменения:

1) статью 2 дополнить частью 3 в следующей редакции:

«До приведения настоящего Кодекса в соответствие Закону Республики Абхазия «О кадастре недвижимости» к земельным правоотношениям, в том числе в части осуществления кадастрового учета земельных участков, применяются положения Закона Республики Абхазия «О кадастре недвижимости».

В случае противоречия норм настоящего Кодекса Закону Республики Абхазия «О кадастре недвижимости» подлежат применению нормы Закона Республики Абхазия «О кадастре недвижимости»;

2) в пункте 6 части 1 статьи 13 слова «организация и ведение земельно-кадастровой документации,» исключить;

3) статью 29 изложить в следующей редакции:

«**Статья 29.** Сохранение права владения или права пользования земельным участком в случае сноса либо разрушения жилого дома и хозяйственных построек

В случае сноса либо разрушения жилого дома и хозяйственных построек вследствие пожара, стихийного бедствия право владения или право пользования земельным участком сохраняется за землевладельцем и землепользователем, если в течение двух лет с момента сноса или пяти лет с момента разрушения вследствие пожара, стихийного бедствия он начнет

восстановление разрушенного жилого дома и хозяйственных построек или сооружение нового дома, за исключением случаев, когда проектом планировки и застройки предусмотрено иное использование земельного участка. В таком случае землевладельцу или землепользователю для сооружения жилого дома и хозяйственных построек предоставляется другой земельный участок.»;

4) часть 7 статьи 66 изложить в следующей редакции:

«В случае сноса либо разрушения строения в результате стихийного бедствия или по другим причинам за собственником разрушенного строения сохраняется право владения или пользования земельным участком, если он приступит к восстановлению строения или возведению нового строения на этом участке не позднее двух лет с момента сноса или пяти лет с момента разрушения, за исключением случаев, когда проектом планировки и застройки города предусмотрено иное использование этого земельного участка. В этих случаях собственнику разрушенного строения предоставляется в установленном порядке другой земельный участок в черте данного города или другое благоустроенное жилое помещение.»;

5) признать утратившим силу Раздел XII.

Статья 2

Внести в Уголовный кодекс Республики Абхазия от 10 января 2007 года № 1555-с-XIV (Сборник законодательных актов Республики Абхазия, 2007, № 29, ст. 5; 2008, № 33, ст. 64; 2009, № 39, ст. 92; 2012, № 42, ст. 23; 2012, № 42, ст. 29; 2012, № 42, ст. 35; 2014, № 45, ст. 16; 2014, № 45, ст. 37; 2016, № 54, ст. 19; 2016, № 54, ст. 60; 2015, № 52, ст. 221; 2017, № 58, ст. 207; 2018, № 60, ст. 41; газета «Республика Абхазия», № 89 (3690), 24 - 25 августа 2018 года; № 47 (3787), 15 - 16 мая 2019 года; № 3 (3881), 22 - 23 января 2020 года; № 29 (3907), 25 - 26 марта 2020 года; № 29 (4033), 13 - 14 апреля 2021 года; официальный сайт Президента Республики Абхазия http://www.presidentofabkhazia.org, 04 августа 2023 года) следующие изменения:

1) в абзаце третьем части 2 статьи 166 после слов «за исключением статей» дополнить цифрой «167^1», после цифры «183,» дополнить цифрой «186,».

2) часть 2 статьи 167 исключить;

3) дополнить статьей 167^1 следующего содержания:

«**Статья 167[1].** Незаконный кадастровый учет и регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним

1. Внесение в кадастр недвижимости заведомо ложных сведений или сведений на основе заведомо незаконных документов, являющихся основанием для внесения таких сведений, изготовление таких незаконных документов, незаконная регистрация сделок с недвижимым имуществом, а равно умышленное совершение действий или внесение сведений, приводящее к занижению размеров платежей за землю, если эти деяния совершены из корыстной или иной личной заинтересованности должностным лицом с использованием своего служебного положения, –

наказываются штрафом в размере от ста тысяч до двухсот тысяч рублей либо лишением свободы на срок до трех лет с лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью сроком до двух лет.

2. Те же деяния, причинившие крупный ущерб, –

наказываются штрафом в размере от трехсот тысяч до пятисот тысяч рублей либо лишением свободы на срок от двух до пяти лет с лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью сроком до трех лет.

3. Те же деяния, причинившие особо крупный ущерб, –

наказываются лишением свободы на срок от трех до пяти лет с лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью сроком до трех лет

Примечание. Крупным ущербом в настоящей статье признается ущерб, сумма которого превышает триста тысяч рублей. Особо крупным ущербом в настоящей статье признается ущерб, сумма которого превышает пятьсот тысяч рублей.».

Статья 3

Внести в Уголовно-процессуальный кодекс Республики Абхазия от 30 декабря 2007 года № 1947-с-IV (Сборник законодательных актов Республики Абхазия, 2008, №32, ст. 6; 2012, № 42, ст. 56, ст. 122; 2014, № 45, ст. 37; 2016, №54, ст. 60; 2015, № 52, ст. 3; 2017, № 59, ст. 223; 2018, № 60, ст. 41; газета «Республика Абхазия», № 32 (3493) от 31 марта - 1 апреля 2017 года; № 89 (3690) от 24-25 августа 2018 года, № 47 (3787) от 15-16 мая 2019 года; № 29 (4033) от 13-14 апреля 2021 года; № 85 (4196) от 3-4 ноября 2022 года; официальный сайт Президента Республики Абхазия http://www.presidentofabkhazia.org, 04 августа 2023 года) изменение, дополнив пункт 1 части 3 статьи 149 после цифры «167,» цифрой «167[1].».

Статья 4

Внести в Кодекс Республики Абхазия об административных правонарушениях от 15 апреля 1994 года (Сборник законодательных актов Республики Абхазия, 1995, №4, ст. 3; 1997, № 7, ст. 86; 1998, № 8, ст. 105; 1998, № 9, ст. 91; 2001, № 14, ст. 16; 2002, № 18, ст. 12; ст. 18; 2007, № 28, ст. 116; 2007, № 30, ст. 100; 2008, № 33, ст. 32; ст.72; ст. 117; ст. 122; 2008, № 37, ст. 81; 2009, № 38, ст. 44, ст. 77, ст. 93; 2009, № 39, ст. 82, ст. 84, ст. 133; 2012, № 42, ст. 47; 2012, № 43, ст. 75; 2014, № 45, ст. 49, ст. 53, ст. 90; 2016, № 54, ст. 17, ст. 168; 2016, № 55, ст. 31; 2015, № 52, ст. 233; 2017, № 58, ст. 121, ст. 207; 2017, № 59, ст. 223; 2018, № 60, ст. 41, ст. 192; 2019, № 61 ст. 15, ст. 162; газета «Республика Абхазия», № 60 (3661), 22-23 июня 2018 года; № 40 (3780), 18-19 апреля 2019 года; № 47 (3787), 15-16 мая 2019 года; № 125 (4003), 29-30 декабря 2020 года; № 29 (4033), 13-14 апреля 2021 года; № 67 (4071), 27-28 июля 2021 года; официальный сайт Президента Республики Абхазия http://www.presidentofabkhazia.org, 04 марта 2022 года; 07 марта 2022 года; 05 июля 2022 года; 03 апреля 2023 года; 04 мая 2023 года) изменение, дополнив статьями 173^{10} - 173^{11} следующего содержания:

«**Статья 173^{10}**. Непредставление должностным лицом сведений (информации), подлежащих включению в кадастр недвижимости

Непредставление или несвоевременное представление должностным лицом в орган (должностному лицу), осуществляющий ведение кадастра недвижимости сведений (информации), представление которых предусмотрено законом и необходимо для осуществления этим органом (должностным лицом) его законной деятельности, либо представление в орган (должностному лицу), осуществляющий ведение кадастра недвижимости таких сведений (информации) в неполном объеме или в искаженном виде, – влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от ста до двухсот минимальных размеров оплаты труда.

Статья 173^{11}. Невыполнение должностным лицом предусмотренного законом требования о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Невыполнение или несвоевременное выполнение должностным лицом предусмотренного законом требования о включении сведений (информации) в кадастр недвижимости либо внесение неточных сведений (информации), а равно неправомерный отказ должностного лица в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с

ним и (или) постановке на государственный кадастровый учет либо уклонение от таких регистрации и (или) учета, –

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от ста до трехсот минимальных размеров оплаты труда.».

Статья 5

Внести в Кодекс Республики Абхазия «О судопроизводстве по делам об административных правонарушениях» от 15 июня 2015 года № 3789-с-V (Сборник законодательных актов Республики Абхазия, 2015, № 50, ст. 181; 2017, № 59, ст. 223; 2018, № 60, ст. 41; 2019, № 61, ст. 22, ст. 162, ст. 168; газета «Республика Абхазия», № 60 (3661), 22-23 июня 2018 года; № 40 (3780), 18-19 апреля 2019 года; № 47 (3787), 15-16 мая 2019 года; № 67 (4071), 27-28 июля 2021 года; официальный сайт Президента Республики Абхазия http://www.presidentofabkhazia.org, 04 марта 2022 года; 07 марта 2022 года; 05 июля 2022 года; 03 апреля 2023 года; 07 декабря 2023 года; 14 февраля 2024 года; 30 декабря 2024 года) изменение, заменив в части 2 статьи 30 цифры «173^{3}- 173^{9}» цифрами «173^{10} – 173^{11}».

Статья 6

Внести в Закон Республики Абхазия от 28 декабря 2000 года № 599-с-XIII «О государственной пошлине» (Сборник законодательных актов Республики Абхазия, 2001, №14, ст. 56; 2007, № 28, ст. 3; 2008, № 34, ст. 96; 2009, №37, ст. 130; 2012, № 43, ст. 41; 2014, № 45, ст. 22, ст. 86; 2016, № 54, ст. 141; 2015, № 53, ст. 140; 2017, № 58, ст. 96; 2018, № 60, ст. 14, ст. 37, ст. 69, ст. 122, ст. 123, 134; 2019, № 61, ст. 13, ст. 160; газета «Республика Абхазия», № 36 (3637), 12-13 апреля 2018 года; № 40 (3780), 17-18 апреля 2019 года; № 47 (3787), 15-16 мая 2019 года, № 67 (4071), 27-28 июля 2021 года; официальный сайт Президента Республики Абхазия http://www.presidentofabkhazia.org, 07 марта 2022 года, 04 ноября 2022 года, 04 августа 2023 года) следующие изменения:

1) подпункт 2 пункта 4 статьи 4 изложить в следующей редакции:

«2) за удостоверение договоров, предметом которых является отчуждение недвижимого имущества (жилых домов, квартир, дач, сооружений и иного недвижимого имущества):

– детям (в том числе усыновленным), супругу, родителям, родным братьям и сестрам – 2 000 рублей;

– другим лицам – 4 000 рублей;»;

2) подпункт 5^{1} пункта 4 статьи 4 изложить в следующей редакции:

«5^1) за удостоверение договоров залога:

– для физических лиц – 2 000 рублей;
– для индивидуальных предпринимателей и юридических лиц – 4 000 рублей;»;

3) абзац шестидесятый пункта 4 статьи 4 исключить;

4) подпункт 9 пункта 7 статьи 4 исключить;

5) статью 4 дополнить пунктом 9^4 в следующей редакции:

«9^4. За государственную регистрацию возникновения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

1) на жилые помещения – 900 рублей;

2) на земельные участки, предоставленные гражданам для целей индивидуального жилищного строительства, – 1200 рублей;

3) на нежилые помещения:

физическим лицам – 1200 рублей;
индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам – 1800 рублей;

4) на земельные участки, предоставленные для сельскохозяйственных целей:

физическим лицам – 1200 рублей;
индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам – 1800 рублей;

5) на земельные участки, за исключением указанных в пунктах 2 и 4 настоящей части:

физическим лицам – 1800 руб.;
индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам – 2700 рублей;

6) на единые недвижимые комплексы:

включающие не более чем 3 объекта (права на объекты) – 6000 рублей;

включающие от 4 до 10 объектов (прав на объекты) – 9000 рублей;
включающие от 11 до 25 объектов (прав на объекты) – 18000 рублей;
включающие от 26 до 100 объектов (прав на объекты) – 36000 рублей;
включающие более 100 объектов (прав на объекты) – 72000 рублей;

7) за регистрацию поэтажной собственности:

при разделении единого объекта недвижимости не более чем на 3 помещения – 6000 рублей;
при разделении единого объекта недвижимости на 4 - 10 помещений – 9000 рублей;
при разделении единого объекта недвижимости на 11 – 25 помещений – 18000 рублей;
при разделении единого объекта недвижимости на 26 – 100 помещений – 36000 рублей;
при разделении единого объекта недвижимости более чем на 100 помещений – 72000 рублей.

При регистрации изменения прав, зарегистрированных в кадастре недвижимости, размер государственной пошлины определяется по регистрационному действию, указанному в настоящей части и соответствующему регистрации возникновения права, с применением коэффициента 0,5.
В случае необходимости совершения в отношении объекта недвижимости одновременно нескольких регистрационных действий, в том числе в связи с изменением или отчуждением прав на ранее учтенные объекты, государственная пошлина взимается только за одно из них. При этом размер государственной пошлины определяется по тому из регистрационных действий, за совершение которого настоящим Законом установлена наиболее высокая ставка.»;

8) статью 5 дополнить пунктом 9 следующего содержания:

«9. От уплаты государственной пошлины за государственную регистрацию возникновения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним освобождаются:

– Герои Советского Союза, Герои Абхазия, полные кавалеры ордена Ахьдз-Апша, участники и инвалиды Великой Отечественной войны 1941-1945 годов, инвалиды I группы национально-освободительного движения абхазского народа, инвалиды I группы Отечественной войны народа Абхазии 1992-1993 годов, инвалиды I группы боевых действий на территории Республики Абхазия, – на 100 процентов;

– инвалиды II группы Отечественной войны народа Абхазии 1992-1993 гг., инвалиды II группы боевых действий на территории Республики Абхазия и на территориях других государств, инвалиды II группы национально-освободительного движения абхазского народа, члены семей погибших или пропавших без вести в Великой Отечественной войне 1941-1945 годов и Отечественной войне народа Абхазии 1992-1993 годов (супруга (супруг), не вступившая (не вступивший) в повторный брак; дети, не достигшие совершеннолетия, а также учащиеся профессиональных образовательных организаций и образовательных организаций высшего образования до окончания учебного заведения; родители (усыновители); дедушка и бабушка при отсутствии лиц, которые по закону обязаны их содержать), лица, подвергшиеся воздействию радиации в связи с аварией на Чернобыльской АЭС, – на 50 процентов;

– граждане, являющиеся пенсионерами Республики Абхазия.».

Статья 7

Внести в Закон Республики Абхазия от 27 апреля 2004 года № 883-с-XIV «О залоге» (Сборник законодательных актов Республики Абхазия 2004, № 22, ст. 6) следующие изменения:

1) пункт 1 статьи 6 дополнить абзацем вторым следующего содержания:

«Имущество, которое может быть предметом ипотеки, и имущество, которое не может быть заложено в качестве предмета ипотеки, определяется настоящим Законом и иными законами.»;

2) пункт 2 статьи 7 изложить в следующей редакции:

«Залог собственником принадлежащей ему доли в общей долевой собственности осуществляется с соблюдением правил, предусмотренных статьей 249 Гражданского кодекса Республики Абхазия.»;

3) абзац первый статьи 11 изложить в следующей редакции:

«Договор об ипотеке подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.»;

4) статью 14 изложить в следующей редакции:

«**Статья 14**. Информация о государственной регистрации залога

«Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, в установленном законом о кадастре порядке выдает залогодержателю и залогодателю выписку из кадастра недвижимости по запросу указанных лиц.»;

5) статью 15 исключить.

6) в статье 19:

в пункте 1 слово «полного» исключить;
в пункте 2 слово «полного» исключить;
абзац второй пункта 4 изложить в следующей редакции:
«Залог права аренды или иного права на чужую вещь не допускается без согласия ее собственника или лица, имеющего на нее право хозяйственного ведения, если законом или договором запрещено отчуждение этого права без согласия указанных лиц.»;

7) статью 32 изложить в следующей редакции:

«Статья 32. Сохранение залога при переходе предмета залога к третьему лицу

1. Залог сохраняет силу, если право собственности или хозяйственного ведения на заложенную вещь, либо составляющее предмет залога право переходит к третьему лицу. Правопреемник залогодателя становится на его место и приобретает права и обязанности залогодателя.
2. Если недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, перешла в порядке правопреемства к нескольким лицам, каждый из правопреемников несет последствия неисполнения обеспеченного ипотекой обязательства соразмерно перешедшей к нему части заложенного имущества. Однако если предмет ипотеки неделим или по иным основаниям остается в общей собственности правопреемников, они становятся солидарными залогодателями.
3. Если права залогодателя на недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, прекращается вследствие изъятия (выкупа) для государственных нужд, реквизиции или национализации и залогодателю предоставляется другое имущество или соответствующее возмещение, ипотека на эту недвижимую вещь сохраняется, если залогодержатель не получил право залога на имущество, предоставленное залогодателю взамен изъятого предмета ипотеки, или не получил право преимущественного удовлетворения своего требования из суммы причитающегося залогодателю возмещения.»;

8) в пункте 2 статьи 40 после слова «государственными» дополнить словами «органами или»;

9) главу 2 изложить в следующей редакции:

«**Глава 2. Залог недвижимости (ипотека)**

Статья 41. Основания возникновения ипотеки и ее регулирование

1. По договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными законом.

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

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

2. К залогу недвижимого имущества, возникающему на основании закона при наступлении указанных в нем обстоятельств (далее – ипотека в силу закона), соответственно применяются правила о залоге, возникающем в силу договора об ипотеке, если законом не установлено иное.

В случае возникновения ипотеки в силу закона залогодатель и залогодержатель вправе заключить соглашение, регулирующее их отношения, в форме, предусмотренной для договора об ипотеке.

3. Общие правила о залоге, содержащиеся в Гражданском кодексе Республики Абхазия, применяются к ипотеке в случаях, когда Гражданским кодексом Республики Абхазия или настоящим Законом не установлены иные правила.

4. Залог предприятий, зданий, сооружений, квартир, нежилых помещений и другого недвижимого имущества может возникать лишь постольку, поскольку их оборот допускается законами.

5. Ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено законом.

Статья 42. Требования, обеспечиваемые ипотекой

1. Ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору или иному обеспечиваемому ипотекой

обязательству полностью либо в части, предусмотренной договором об ипотеке.

Ипотека, установленная в обеспечение исполнения кредитного договора или договора займа с условием выплаты процентов, обеспечивает также уплату кредитору (заимодавцу) причитающихся ему процентов за пользование кредитом (заемными средствами).

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

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

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

3) в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество;

4) в возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

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

3. Если в договоре об ипотеке указана общая твердая сумма требований залогодержателя, обеспеченных ипотекой, обязательства должника перед залогодержателем в части, превышающей эту сумму, не считаются обеспеченными ипотекой, за исключением требований, установленных законом.

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

Статья 43. Имущество, которое может быть предметом ипотеки

1. По договору об ипотеке может быть заложено следующее недвижимое имущество:

1) предприятия, единые недвижимые комплексы, здания, сооружения, строения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;

2) жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат при условии соблюдения

требований, установленных настоящим Законом и Гражданским процессуальным кодексом Республики Абхазия;

3) гражданские воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания;

4) объекты незавершенного строительства.

2. Если иное не предусмотрено договором, вещь, являющаяся предметом ипотеки, считается заложенной вместе с принадлежностями как единое целое.

3. Часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения (неделимая вещь), не может быть самостоятельным предметом ипотеки.

4. Не могут быть заложены:

1) земельные участки;

2) жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением либо если данные объекты являются государственной собственностью и входят в государственный жилищный фонд;

3) используемые для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, строения и сооружения, необходимые для содержания племенного, молочного и рабочего скота, кроликов, птиц, пчел;

4) жилые дома или квартиры, находящиеся в собственности несовершеннолетних граждан, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, над которыми установлены опека или попечительство;

5) иное недвижимое имущество, на которое в соответствии с законом не может быть обращено взыскание.

5. Не допускается ипотека имущества, изъятого из оборота, а также имущества, в отношении которого в установленном законом порядке предусмотрена обязательная приватизация либо приватизация которого запрещена.

6. Гостиницы и аналогичные средства размещения, санаторно-курортные средства размещения, находящиеся в частной собственности, могут быть предметом ипотеки на общих основаниях.

7. При предоставлении кредита или целевого займа для сооружения здания или строения договором об ипотеке может быть предусмотрено обеспечение обязательства незавершенным строительством и принадлежащими залогодателю материалами и оборудованием, которые заготовлены для строительства. По завершении строительства здания или строения ипотека на него не прекращается.

Статья 43[1]. Право отдавать имущество в залог по договору об ипотеке

1. Ипотека может быть установлена на имущество, которое принадлежит залогодателю на праве собственности, а в случаях и в порядке, которые предусмотрены Гражданским кодексом Республики Абхазия и другими законами, - на праве хозяйственного ведения.

2. Если предметом ипотеки является имущество, на отчуждение которого требуется согласие или разрешение другого лица или органа, такое же согласие или разрешение необходимо для ипотеки этого имущества, за исключением ипотеки в силу закона.

3. Решения о залоге недвижимого имущества, находящегося в республиканской собственности и не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, принимается Кабинетом Министров Республики Абхазия.

4. Ипотека распространяется на все неотделимые улучшения предмета ипотеки, если иное не предусмотрено договором или настоящим Законом.

Статья 43[2]. Ипотека имущества, находящегося в общей собственности

1. На имущество, находящееся в общей совместной собственности (без определения доли каждого из собственников в праве собственности), ипотека может быть установлена при наличии согласия на это всех собственников. Согласие должно быть дано в письменной форме, если законом не установлено иное.

2. Участник общей долевой собственности может заложить свою долю в праве на общее имущество без согласия других собственников.

В случае обращения по требованию залогодержателя взыскания на эту долю при ее продаже применяются правила о преимущественном праве покупки, принадлежащем остальным собственникам.

Статья 43[3]. Общие правила заключения договора об ипотеке

1. Договор об ипотеке заключается с соблюдением общих правил Гражданского кодекса Республики Абхазия о заключении договоров, а также положений настоящего Закона.

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

3. Стороны могут предусмотреть в договоре об ипотеке условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и (или) способы, порядок реализации заложенного имущества при обращении взыскания на предмет ипотеки по решению суда.

4. Если ипотека возникает в силу закона, стороны вправе предусмотреть в соглашении условие о способах и порядке реализации заложенного

имущества при обращении взыскания на предмет ипотеки по решению суда. К указанному соглашению применяются правила о форме и государственной регистрации, установленные настоящим Законом для договора об ипотеке.

5. Предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием.

В договоре об ипотеке должны быть указаны право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, дата государственной регистрации и номер регистрации этого права залогодателя в реестре недвижимости.

Если предметом ипотеки является принадлежащее залогодателю право аренды, арендованное имущество должно быть определено в договоре об ипотеке так же, как если бы оно само являлось предметом ипотеки, и должен быть указан срок аренды.

6. Оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с законодательством по соглашению залогодателя с залогодержателем и указывается в договоре об ипотеке в денежном выражении.

При ипотеке государственного имущества его оценка осуществляется в соответствии с требованиями, установленными законом или в определенном им порядке.

В случае залога не завершенного строительством недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, осуществляется оценка рыночной стоимости этого имущества.

7. Обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть названо в договоре об ипотеке с указанием его суммы, основания возникновения и срока исполнения. Если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, в договоре об ипотеке должны быть указаны порядок и другие необходимые условия ее определения.

8. Если обеспечиваемое ипотекой обязательство подлежит исполнению по частям, в договоре об ипотеке должны быть указаны сроки (периодичность) соответствующих платежей и их размеры либо условия, позволяющие определить эти размеры.

Статья 43^4. Государственная регистрация договора об ипотеке

1. Договор об ипотеке заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, и подлежит государственной регистрации.

2. Договор, в котором отсутствуют какие-либо данные, указанные в статье 43^3 настоящего Закона, не подлежит государственной регистрации в качестве договора об ипотеке.

Несоблюдение правил о государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожным.

3. Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

4. При включении соглашения об ипотеке в кредитный или иной договор, содержащий обеспеченное ипотекой обязательство, в отношении формы и государственной регистрации этого договора должны быть соблюдены требования, установленные для договора об ипотеке.

5. В случае если стороны нотариально удостоверили договор об ипотеке или договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, для целей внесения соответствующих сведений в реестр недвижимости, заявителем представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, нотариально засвидетельствованная копия такого договора.

Статья 43[5]. Возникновение ипотеки как обременения

1. Государственная регистрация договора об ипотеке является основанием для внесения в реестр недвижимости записи об ипотеке.

Государственная регистрация договора, влекущего возникновение ипотеки в силу закона, является основанием для внесения в реестр недвижимости записи о возникновении ипотеки в силу закона.

Ипотека подлежит государственной регистрации в реестре недвижимости в порядке, установленном настоящим Законом и законом о кадастре недвижимости.

2. Ипотека как обременение имущества, заложенного по договору об ипотеке, или при ипотеке, возникающей в силу закона, возникает с момента государственной регистрации ипотеки.

3. Предусмотренные настоящим Законом и договором об ипотеке права залогодержателя (право залога) на имущество считаются возникшими с момента внесения записи об ипотеке в реестр недвижимости, если иное не установлено законом. Если обязательство, обеспечиваемое ипотекой, возникло после внесения в реестр недвижимости записи об ипотеке, права залогодержателя возникают с момента возникновения этого обязательства.

4. Права залогодержателя (право залога) на заложенное имущество не подлежат государственной регистрации.

Статья 43[6]. Предупреждение залогодержателя о правах третьих лиц на предмет ипотеки

При заключении договора об ипотеке залогодатель обязан в письменной форме предупредить залогодержателя обо всех известных ему к моменту государственной регистрации договора правах третьих лиц на

предмет ипотеки (правах залога, пожизненного пользования, аренды, сервитутах и других правах). Неисполнение этой обязанности дает залогодержателю право потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства либо изменения условий договора об ипотеке.

Статья 43[7]. Порядок государственной регистрации ипотеки

1. Государственная регистрация ипотеки, возникающей в силу договора об ипотеке, осуществляется на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя.

2. Государственная регистрация ипотеки, возникающей в силу нотариально удостоверенного договора об ипотеке, может осуществляться также на основании заявления нотариуса, удостоверившего договор об ипотеке.

3. Ипотека в силу закона подлежит государственной регистрации. Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется на основании заявления залогодержателя или залогодателя либо нотариуса, удостоверившего договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона.

4. При государственной регистрации ипотеки в силу закона внесение в реестр недвижимости сведений о залогодержателе осуществляется на основании договора, из которого возникло обеспечиваемое ипотекой обязательство. При этом истребование у заявителя иных касающихся залогодержателя документов и сведений не допускается.

5. Государственная регистрация уступки прав по договору об ипотеке осуществляется по совместному заявлению бывшего и нового залогодержателей при предоставлении договора уступки прав.

6. Для третьих лиц ипотека считается возникшей с момента ее государственной регистрации.

7. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, оставляет в своем архиве копию договора об ипотеке, а при государственной регистрации ипотеки в силу закона – копию документа, являющегося основанием возникновения права собственности залогодателя на имущество, обременяемое ипотекой.

Статья 43[8]. Исправление, изменение и дополнение регистрационной записи об ипотеке

1. Исправление технических ошибок в регистрационной записи об ипотеке допускается на основании заявления залогодателя или залогодержателя с уведомлением другой стороны о внесенном исправлении и при условии, что указанное исправление не может причинить ущерб третьим лицам или нарушить их законные интересы.

2. Изменения и дополнения в регистрационную запись об ипотеке вносятся на основании соглашения между залогодателем и залогодержателем об изменении или о дополнении условий договора об ипотеке.

3. В случаях, когда после государственной регистрации ипотеки в силу закона залогодатель и залогодержатель заключили договор об ипотеке, в совершенную ранее регистрационную запись об ипотеке вносятся соответствующие изменения.

4. Изменения и дополнения в регистрационную запись об ипотеке в связи с утверждением судом мирового соглашения по обязательству, обеспеченному ипотекой, вносятся на основании соответствующего судебного акта, которым утверждено мировое соглашение, и заявления залогодателя или залогодержателя.

Статья 43[9]. Погашение регистрационной записи об ипотеке

1. Если иное не предусмотрено законом, регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней:

1) совместного заявления залогодателя и залогодержателя;

2) заявления залогодержателя.

2. Регистрационная запись об ипотеке погашается также по решению суда или арбитражного суда о прекращении ипотеки в порядке, предусмотренном настоящей статьей.

3. Для погашения регистрационной записи об ипотеке предоставление иных документов не требуется.

4. Форма заявления о погашении регистрационной записи об ипотеке и требования к ее заполнению, а также требования к форматам такого заявления и представляемых с ним документов в электронной форме утверждаются Кабинетом Министров Республики Абхазия.

5. Не позднее следующего рабочего дня после погашения регистрационной записи об ипотеке орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, направляет залогодателю и залогодержателю уведомление о погашении регистрационной записи об ипотеке в порядке, установленном центральным органом государственного управления, осуществляющим функции по реализации государственной политики и нормативному правовому регулированию отношений в сфере кадастра недвижимости.

6. В случае обращения взыскания на предмет ипотеки по решению суда или без обращения в суд (во внесудебном порядке) в установленном законом порядке регистрационная запись об ипотеке погашается одновременно с регистрацией права собственности приобретателя или залогодержателя, оставляющего предмет ипотеки за собой.

7. В случае ликвидации залогодержателя, являющегося юридическим лицом, регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления залогодателя и выписки из единого государственного реестра юридических лиц, подтверждающей внесение в указанный реестр записи о ликвидации данного юридического лица.

Статья 43[10]. Ипотека предприятий, единых недвижимых комплексов, зданий или сооружений

1. При ипотеке предприятия как имущественного комплекса (далее – предприятие) или единого недвижимого комплекса право залога распространяется на все входящее в их состав имущество.

2. Если залогодатель владеет земельным участком на праве аренды, при ипотеке находящихся на данном земельном участке предприятий, единых недвижимых комплексов, зданий или сооружений заложенным считается право аренды земельного участка при соблюдении условий, установленных пунктом 4 статьи 19 настоящего Закона.

3. На принадлежащее залогодателю ограниченное вещное право на земельный участок, на котором находятся предприятие, единый недвижимый комплекс, здание или сооружение, право залога не распространяется.

При обращении взыскания на такое предприятие, комплекс, здание или сооружение лицо, которое приобретает это имущество в собственность, приобретает право пользования земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник (залогодатель) недвижимого имущества.

4. При ипотеке нежилого помещения заложенными наряду с нежилым помещением считаются принадлежащие залогодателю доли в праве собственности на общее имущество в здании.

Статья 43[11]. Ипотека предприятия как имущественного комплекса

1. Передача предприятия в ипотеку допускается при наличии согласия собственника имущества, относящегося к предприятию, или уполномоченного им органа. Договор об ипотеке предприятия, заключенный с нарушением этого требования, ничтожен.

2. Если предметом ипотеки является предприятие и иное не предусмотрено договором, в состав заложенного имущества входят относящиеся к данному предприятию материальные и нематериальные активы, в том числе здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, готовая продукция, права требования, исключительные права.

3. Состав передаваемого в ипотеку относящегося к предприятию имущества и оценка его стоимости определяются на основе полной

инвентаризации данного имущества. Акт инвентаризации и бухгалтерский баланс являются обязательными приложениями к договору об ипотеке.

4. В случаях если проведение оценки является обязательным в силу закона, отчет об оценке имущества, относящегося к предприятию, также является обязательным приложением к договору.

5. Ипотекой предприятия может быть обеспечено обязательство, сумма которого составляет не менее половины стоимости имущества, относящегося к предприятию.

6. Ипотекой предприятия обеспечивается денежное обязательство, подлежащее исполнению не ранее чем через год после заключения договора об ипотеке. В случае, когда договором предусмотрено, что ипотекой предприятия обеспечивается обязательство с менее продолжительным сроком исполнения, право на обращение взыскания на предмет ипотеки по неисполненному или ненадлежащим образом исполненному обязательству возникает у залогодержателя по истечении года с момента заключения договора об ипотеке.

7. Установленные настоящей статьей требования также распространяются на ипотеку единых недвижимых комплексом, если иное не установлено законом.

Статья 44. Досрочное исполнение обязательства, обеспеченного ипотекой

Залогодатель вправе в любое время досрочно исполнить обеспеченное ипотекой обязательство в полном объеме, если договор об ипотеке исключает возможность последующего залога того же предмета ипотеки.».

Статья 8

Внести в Закон Республики Абхазия от 13 июля 2006 года № 1410-с-XIV «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Республики Абхазия» (Сборник законодательных актов Республики Абхазия, 2006, № 26, ст. 3; 2008, № 34, ст. 65) изменение, признав утратившей силу статью 8.

Статья 9

Внести в Закон Республики Абхазия от 11 июня 2008 года № 2060-с-IV «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Республики Абхазия» (Сборник законодательных актов Республики Абхазия, 2008, № 35, ст. 3; 2012, № 43, ст. 113, газета «Республика Абхазия», № 4, 13 января 2011 года) следующие изменения:

1) признать утратившим силу часть 2 статьи 6;

2) признать утратившей силу статью 7.

Статья 10

Внести в Закон Республики Абхазия от 28 ноября 2006 года № 1506-с-XIV «О государственном нотариате» (Сборник законодательных актов Республики Абхазия, 2007, № 30, ст. 19) следующие изменения:

1) статью 39 изложить в следующей редакции:

«**Статья 39.** Удостоверение договоров об отчуждении недвижимости и договоров о залоге недвижимости (ипотеке)

Договоры об отчуждении недвижимости и договоры о залоге недвижимости (ипотеке) могут быть удостоверены государственным нотариусом при условии представления документов, подтверждающих право собственности или иное ограниченное вещное право на отчуждаемое или закладываемое недвижимое имущество, и государственную регистрацию прав на отчуждаемое или закладываемое недвижимое имущество.

Если предметом указанных договоров является недвижимое имущество, на отчуждение или залог которого требуется согласие или разрешение другого лица либо уполномоченного органа, необходимо также согласие или разрешение другого лица либо уполномоченного органа.»;

2) часть 1 статьи 44 изложить в следующей редакции:

«Количество экземпляров документов, в которых излагается содержание сделки, удостоверяемой в нотариальном порядке, определяется лицами, обратившимися за совершением нотариального действия, но не может превышать количество сторон, участвующих в сделке. Однако завещание, договор об отчуждении недвижимости, договор о залоге недвижимости (ипотеке), договор о возведении жилого дома предоставляются государственному нотариусу не менее чем в трех экземплярах, один из которых остается в делах государственной нотариальной конторы, а второй подлежит представлению в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.».

Статья 11

Внести в Закон Республики Абхазия от 3 июня 2014 года № 3499-с-V «О связи» (газета «Республика Абхазия», № 61 (3095), 11-12 июня 2014 года,

№ 12 (3752), 7 февраля 2019 года; № 13 (3753), 13 февраля 2019 года) изменение, заменив в части 1 статьи 8 слова «устанавливаются Кабинетом Министров Республики Абхазия» словами «устанавливаются гражданским законодательством и Законом о кадастре недвижимости.».

Статья 12

Настоящий Закон вступает в силу со дня вступления в силу Закона Республики Абхазия «О кадастре недвижимости».

Принят Народным Собранием –
Парламентом Республики Абхазия
20 мая 2025 года

ПРЕЗИДЕНТ
РЕСПУБЛИКИ АБХАЗИЯ **Б. ГУНБА**

г. Сухум
28 мая 2025 года
№ 6201-с-VII