

УДК 347.27

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИПОТЕЧНЫХ ОТНОШЕНИЙ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

канд. с.-х. наук А.В. ГОЕВ
(Академия МВД Республики Беларусь, Минск)

Исследуется вопрос гражданско-правового регулирования ипотечных отношений в Республике Беларусь. Показаны проблемы банковской сферы, которые чаще всего связаны с возвратом денег в сегменте потребительского кредитования. Решение возникающих проблем в данном направлении осуществляется комплексом правовых, экономических и организационных мер по стимулированию заемщика к своевременному и полному исполнению своих обязательств. Сделан вывод о необходимости совершенствования правового регулирования кредитных правоотношений, построения четкой теории возникновения и развития кредитного обязательства. Отмечается, что для активной работы ипотечного кредитования в Республике Беларусь должна быть надежная законодательная база, опирающаяся на современную систему нормативных правовых актов.

Введение. Залог как гражданско-правовой институт имеет давнюю историю своего развития. Анализ залогового законодательства в Республике Беларусь показывает, что институт залога возник исторически одновременно с появлением частной собственности. Возникновение и развитие залоговых правоотношений было обусловлено особенностями складывающихся в обществе экономических отношений. На первых этапах формирования правовых отношений обеспечительную функцию выполняло поручительство. Но так как оно не всегда было эффективным, то постепенно возникла необходимость наряду с личным поручительством применять вещное. Это выражалось в форме залога, в силу которого кредитор имел преимущественное право на обращение взыскания на заложенное имущество с целью удовлетворения своего требования преимущественно перед другим кредитором.

Ипотека (залог недвижимости) – одна из разновидностей залога. Она представляет собой комплексное обеспечительное средство, поскольку защищает обязательство в целом. Термин «ипотека» («чистая ипотека») следует рассматривать как способ обеспечения обязательств, когда предметом залога служит недвижимое имущество. Если кредит выдается на приобретение жилья, используется термин «ипотечное (жилищное) кредитование». Для некоторых случаев употребим термин «смешанная ипотека», когда заемщик берет кредит в банке под залог уже имеющегося жилья для приобретения нового.

Основная часть. Ипотека (залог недвижимости) представляет собой способ обеспечения обязательства, при котором одна сторона (залогодержатель), являющаяся кредитором по обеспеченному ипотекой обязательству, 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. Имущество, на которое установлена ипотека, во всех случаях остается во владении и пользовании залогодателя.

Предметом договора об ипотеке является недвижимое имущество. К отличительной особенности недвижимости относится ее неразрывная связь с землей (при этом сами по себе земельные участки также рассматриваются в качестве недвижимости), что в свою очередь предполагает ее значительную стоимость. Вместе с тем закон относит к недвижимости и объекты, которые по своей физической природе являются движимыми. К ним относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (искусственные спутники, космические корабли и т.д.).

Договор об ипотеке может быть самостоятельным, т.е. отдельным по отношению к договору, по которому возникает обеспеченное залогом обязательство. Соответствующее положение об ипотеке в качестве средства обеспечения может также содержаться в основном договоре. Общим признаком для всех этих договоров является то, что обеспечиваемое требование должно носить денежный характер. Наиболее распространенным из них является кредитный договор.

Кредит в современных условиях представляет собой форму движения ссудного капитала, т.е. денежного капитала, предоставляемого в ссуду. Кредит обеспечивает трансформацию денежного капитала в ссудный и выражает отношения между кредиторами и заемщиками. При его помощи свободные денежные капиталы и доходы субъектов хозяйствования, личного сектора и государства аккумулируются, превращаясь в ссудный капитал, который передается за плату во временное пользование.

Кредит необходим для поддержания непрерывности кругооборота фондов действующих предприятий, обслуживания процесса реализации произведенных товаров. Содействие непрерывности производственного процесса составляет основную цель кредитного перераспределения временно свободных денежных ресурсов между экономическими звеньями, нуждающимися в средствах. При этом в результате такого перераспределения происходит ускорение оборота фондов.

Кредит объективно выступает как необходимый источник формирования основных и оборотных средств хозяйствующих субъектов, т.е. использование кредита наряду с собственными средствами является нормальным моментом в деятельности субъекта хозяйствования. Благодаря кредитным отношениям отпадает необходимость обязательного накопления собственных средств, происходит более быстрое вовлечение ресурсов в хозяйственный оборот за счет экономии при закупке сырья, материалов и т.п. [10, с. 6 – 7].

Однако в настоящее время данная роль кредита реализуется в Республике Беларусь далеко не полностью. Активному участию кредита в регулировании межотраслевых отношений препятствует недостаточность развития рыночных начал в экономике. В частности, только начинает формироваться рынок ссудных капиталов, не закончено формирование кредитной системы, адекватной рыночным отношениям, не завершен процесс демонополизации и децентрализации экономики. Деятельность коммерческих банков по кредитованию народного хозяйства еще не полностью соответствует принципам рыночного хозяйства. Регулирующее воздействие кредита на воспроизводственные пропорции осложняется также кризисом производства и развитием инфляционных процессов [10, с. 9].

С учетом обстоятельств, характерных для банковской сферы в 2012 году, видим, что, предоставляя кредит, банк сильно рискует. Поэтому от возможных потерь его страхует целый комплекс правовых, экономических и организационных мер по стимулированию заемщика к своевременному и полному исполнению своих обязательств и удовлетворению интересов кредитора в случае их неисполнения. Белорусское законодательство предусматривает, что выдача кредитов банками должна обеспечиваться соответствующими способами обеспечения. Так, статьей 147 Банковского кодекса установлено, что исполнение обязательств по кредитному договору может обеспечиваться различными способами, предусмотренными законодательством Республики Беларусь, или договором [2].

Один из основных таких способов обеспечения исполнения обязательств предусмотрен пунктом 1 статьи 310 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК), и им является ипотека. Ипотека – вид залога, предметом которого согласно пункту 2 статьи 315 ГК является залог земельных участков, предприятий, капитальных строений (зданий, сооружений), квартир и другого недвижимого имущества [3].

Ипотечные отношения возникают из договора или на основании законодательного акта при наступлении указанных в нем обстоятельств, если в законодательном акте предусмотрено, какое имущество и для обеспечения какого обязательства признается находящимся в ипотеке, при этом кредитор имеет право в случае неисполнения должником обязательства получить удовлетворение из стоимости переданного в ипотеку имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами [4].

Общими регуляторами ипотечных отношений в Республике Беларусь, кроме вышеперечисленных нормативных правовых актов, являются также указы и декреты Президента Республики Беларусь. Так, Указ Президента Республики Беларусь от 28 апреля 2006 г. № 277 «О некоторых вопросах регулирования рынка ценных бумаг» [5] регулирует некоторые вопросы, связанные с таким видом ипотечных отношений, как залог ценных бумаг, Указ Президента Республики Беларусь от 2 июня 2009 г. № 276 «Об отдельных вопросах ипотеки земельных участков и признании утратившими силу некоторых указов президента Республики Беларусь» [6] регламентирует решение некоторых вопросов по отдельному виду ипотечных отношений, связанных с залогом земельных участков, а Декрет Президента Республики Беларусь от 01 марта 2010 года № 3 «О некоторых вопросах залога имущества» регулируют отношения по залогом имущества, приобретенного за счет внешнего государственного займа (кредита), имущества, находящегося в совместной собственности, имущества, относящегося к историко-культурным ценностям и т.п. [7].

Таким образом, по основному назначению предметов ипотеки различают:

- ипотеку земельных участков;
- ипотеку жилых домов, квартир, дач, садовых домиков, гаражей;
- ипотеку предприятий, зданий, строений, сооружений и других производственных объектов.

Они четко определяются при заключении договора и легко идентифицируются. С этим вопросом проблем не возникает. Сдерживает широкое распространение ипотеки в Беларуси недостаточная отлаженность механизма обращения кредитором взыскания на имущество несостоятельного должника. Его, например, не так-то просто выселить из заложенной под кредит квартиры. Имеются еще нерешенные проблемы, связанные с оценкой заложенного жилья, возможностями вторичного рынка ценных бумаг и т.д., но они не столь актуальны, и в настоящий момент их решение может быть отложено на некоторое время.

Особенностью ипотеки земельных участков является то, что если предметом ее выступают земельные участки, то обеспечиваемое требование может быть только из кредитного договора. В роли залогодержателей согласно Указу Президента Республики Беларусь от 02.06.2009 № 276 «Об отдельных вопросах ипотеки земельных участков и признании утратившими силу некоторых указов Президента Республики Беларусь» могут выступать банки, имеющие специальное разрешение (лицензию) на осуществление банковской деятельности в части осуществления банковской операции по размещению привлеченных денежных средств от своего имени и за свой счет на условиях возвратности, платности и срочности. Залог земельного участка посвящена статья 50 Кодекса о земле [8].

Земельные участки, предоставленные для строительства и (или) обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), могут передаваться в ипотеку только вместе с расположенными на них капитальными строениями (зданиями, сооружениями) или незавершенными законсервированными капитальными строениями, под которыми согласно статье 1 Закона Республики Беларусь от 22.07.2002 № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» понимаем законсервированный объект строительства, создание которого в качестве капитального строения разрешено в соответствии с законодательством Республики Беларусь, но не завершено, имеющий прочную связь с землей, назначение, местонахождение, размеры которого описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним [9].

Согласно пункту 5 статьи 321 ГК [3], если ипотека установлена на земельный участок, на котором находятся здания или сооружения, принадлежащие не залогодателью, а другому лицу, то при обращении залогодержателем взыскания на этот участок и его продаже с публичных торгов к приобретателю участка переходят права и обязанности, которые в отношении этого лица имел залогодатель.

Согласно статье 13 Конституции Республики Беларусь [1] земли сельскохозяйственного назначения находятся в собственности государства, и в соответствии с Законом об ипотеке и Кодексом Республики Беларусь о земле не могут быть переданы в ипотеку. Поэтому земли, находящиеся в государственной собственности, могут быть переданы физическим и юридическим лицам в постоянное или временное пользование, аренду, пожизненное наследуемое владение. Это связано с тем, что в соответствии с пунктом 4 статьи 262 ГК владелец земельного участка, не являющийся собственником, не вправе распоряжаться этим участком. Таким образом, передаче в ипотеку подлежат только земельные участки, находящиеся в частной собственности.

При ипотеке предприятия или иного имущественного комплекса необходимо исходить из того, что согласно пункту 2 статьи 321 ГК право залога распространяется на всё его имущество – движимое и недвижимое, включая право требования и исключительные права, в том числе приобретенные в период ипотеки, если иное не определено законодательством или договором [3]. Поэтому при невыполнении обязательства, обеспеченного ипотекой предприятия, залогодержатель вправе принять меры по оздоровлению финансового положения субъекта хозяйствования, предусмотренного договором об ипотеке, включая назначение представителей в руководящие органы, ограничение права распоряжаться произведенной продукцией и другим имуществом. Если указанные меры не дают надлежащих результатов, залогодержатель приобретает право удовлетворить требование из стоимости заложенного имущества.

Заключение. *Ипотека* – залог недвижимости для получения кредита, принята во всем мире. Она дает ипотекдержателю право принудительного взыскания на заложенное имущество и удовлетворение своих требований за счет выручки от продажи его с аукциона, если собственник не выполняет свои обязательства заемщика.

На сегодняшний день кредитование остается самым прибыльным, но и одновременно самым рискованным сектором, поэтому задача банка и, соответственно, его кредитного управления – максимально снизить риск, т.е. стремиться к тому, чтобы всякий кредит был возвратным. Проблема возвратности кредитов не может быть успешно решена без совершенствования правового регулирования кредитных правоотношений, построения четкой теории возникновения и развития кредитного обязательства, определения его признаков, анализа возможных способов обеспечения исполнения. Это связано с тем, что система ипотечного кредитования – сложный механизм, включающий в себя комплекс правовых, экономических и организационных мер стимулирования кредитополучателя к своевременному и полному исполнению своих обязательств и удовлетворению интересов кредитора в случае их неисполнения, и для его активной работы в Республике Беларусь необходимо иметь надежную законодательную базу, опирающуюся на современную систему нормативных правовых актов.

ЛИТЕРАТУРА

1. Конституция Республики Беларусь (с изменениями и дополнениями, принятыми на республиканских референдумах 24 ноября 1996 г. и 17 ноября 2004 г.) // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2012.
2. Банковский кодекс Республики Беларусь от 25 окт. 2000 г. № 441-З: принят Палатой представителей 3 окт. 2000 г.: одобр. Советом Респ. 12 окт. 2000 г.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 14 июня 2010 г. // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2011.
3. Гражданский кодекс Республики Беларусь: принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г.: одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г.: текст Кодекса по состоянию на 10 янв. 2011 г. // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2012.

4. Об ипотеке: Закон Респ. Беларусь, 20 июня 2008 г., № 345-3: в ред. Закона Респ. Беларусь от 04.01.2010 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2011.
5. О некоторых вопросах регулирования рынка ценных бумаг: Указ Президента Респ. Беларусь 28 апр. 2006 г. № 277: в ред. Закона Респ. Беларусь от 30.08.2011 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2012.
6. Об отдельных вопросах ипотеки земельных участков и признании утратившими силу некоторых указов Президента Республики Беларусь: Указ Президента Респ. Беларусь, 02 июня 2009 г., № 276: в ред. Указа Президента Респ. Беларусь, от 03.08.2010: // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2012.
7. О некоторых вопросах залога имущества: Декрет Президента Респ. Беларусь от 01.03.2010 № 3: // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2012.
8. Кодекс Республики Беларусь о земле: принят Палатой представителей 17 июня 2008 г.: одобр. Советом Респ. 28 июня 2008 г.: текст Кодекса по состоянию на 07 янв. 2011 г. // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2012.
9. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь, 22 июля 2002 г., № 133-3: в ред. Закона Респ. Беларусь от 04.01.2010 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2011.
10. Основы банковского дела: учеб. пособие / Б.С. Войтешенко [и др.]; под ред. Ю.М. Ясинского. – Минск: Тесей, 1999. – 448 с.

Поступила 04.10.2013

LEGAL REGULATION OF MORTGAGE RELATIONS IN THE REPUBLIC OF BELARUS

A. HOEY

The question of civil regulation of mortgage relations in Belarus is investigated. The problems of the banking sector, which are most commonly associated with the refund in the consumer lending segment, described. Emerging issues in this field are settled by means of complex legal, economic and organizational measures to encourage borrowers to the timely and full implementation of their obligations. The conclusion about the need to improve the legal regulation of credit relationships and to build a clear theory of the origin and development of credit instruments, is made. It is noted that for the active work of mortgage lending in the Republic of Belarus there should exist a durable legislative framework, based on the modern system of laws and regulations.