

# Обоснование необходимости принятия Закона Республики Беларусь ”Об изменении Закона Республики Беларусь ”Об ипотеке“

## 1. Цель и правовые основания подготовки проекта Закона Республики Беларусь ”Об изменении Закона Республики Беларусь ”Об ипотеке“ (далее – проект Закона).

Целями подготовки проекта Закона является дальнейшее совершенствование правового регулирования ипотеки с учетом практики применения Закона Республики Беларусь от 20 июня 2008 г. № 345-З ”Об ипотеке“ (далее – Закон об ипотеке), приведение норм Закона об ипотеке в соответствие с Указом Президента Республики Беларусь от 10 мая 2019 г. № 169 ”О распоряжении государственным имуществом“, от 16 апреля 2020 г. № 130 ”Об ипотечном жилищном кредитовании“, Гражданским кодексом Республики Беларусь (далее – ГК), Кодексом Республики Беларусь о земле, законами Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З ”О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним“, от 24 октября 2016 г. № 439-З ”Об исполнительном производстве“, от 17 июля 2018 г. № 130-З ”О нормативных правовых актах“ и другими законодательными актами.

Проект Закона разработан во исполнение пункта 7 плана подготовки законопроектов на 2021 год, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 4 января 2021 г. № 2.

## 2. Обоснованность выбора вида нормативного правового акта.

В соответствии с пунктом 4 статьи 33 Закона Республики Беларусь ”О нормативных правовых актах“ внесение изменений в нормативный правовой акт осуществляется принявшим (издавшим) его нормотворческим органом (должностным лицом) путем принятия (издания) нормативного правового акта того же вида, что и этот акт, если иное не установлено Конституцией Республики Беларусь, данным Законом и иными законодательными актами.

## 3. Предмет правового регулирования структурных элементов проекта, изменяющих существующее правовое регулирование соответствующих общественных отношений, информация об изменении концептуальных положений законодательства, институтов отрасли (отраслей) законодательства и правовых последствиях такого изменения.

Предметом правового регулирования проекта Закона являются общественные отношения, возникающие в области ипотеки.

3.1. Статья 2 Закона об ипотеке приводится в соответствие с требованиями Закона Республики Беларусь ”О нормативных правовых актах“, а также уточняется в целях однозначного понимания и применения на практике.

3.2. С учетом мнения Министерства юстиции положения Закона об ипотеке (пункт 4 статьи 6, пункты 1 и 4 статьи 41 и пункт 2 статьи 44) приводятся в соответствие с предписаниями пунктов 1 и 4 статьи 331 ГК и Законом Республики Беларусь "Об исполнительном производстве".

3.3. В соответствии с пунктом 6 статьи 8 Закона Республики Беларусь от 15 июля 2010 г. № 169-З "Об объектах, находящихся только в собственности государства, и видах деятельности, на осуществление которых распространяется исключительное право государства" объекты, находящиеся только в собственности государства, не могут быть предметом залога, если иное не установлено актами Президента Республики Беларусь.

Кроме того, частью первой пункта 7 Положения о порядке распоряжения государственным имуществом, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 10 мая 2019 г. № 169 (далее – Положение о распоряжении государственным имуществом), установлены обязательные условия аукциона с начальной ценой, равной одной базовой величине, при продаже недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности (за исключением предприятий как имущественных комплексов). Так, согласно пункту 23 Положения о распоряжении государственным имуществом запрещаются отчуждение, передача без перехода права собственности, залог приобретенного в соответствии с частью первой пункта 7 Положения о распоряжении государственным имуществом до выполнения покупателем условий договора купли-продажи, за исключением случаев его отчуждения, передачи без перехода права собственности юридическому лицу, собственником имущества, учредителем (участником) которого является покупатель.

Исходя из изложенного, предлагается внести изменения в часть первую пункта 4 статьи 6 Закона об ипотеке.

3.4. В соответствии с абзацем первым подпункта 1.1 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 16 апреля 2020 г. № 130 "Об ипотечном жилищном кредитовании" при заключении кредитного договора на финансирование приобретения гражданами квартир в многоквартирных или блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов, доли в праве собственности на них кредитополучателями может быть выбран способ обеспечения исполнения обязательств в виде ипотеки этого жилья. Таким образом, в рассматриваемой ситуации ипотека может возникать из договора.

Ряд положений Закона об ипотеке не в полной мере согласуется с предписаниями данного Указа. В частности, в соответствии с подпунктом 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 16 апреля 2020 г. № 130 предметом ипотеки может выступать жилье, которое на момент

заключения соответствующего кредитного договора зарегистрировано в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Ипотека жилья возникает у банка с момента заключения соответствующего кредитного договора и прекращается в случаях прекращения обеспеченного ипотекой кредитного обязательства, гибели заложенного жилья или обращения на него взыскания залогодержателем, реализации заложенного имущества в порядке, установленном законодательством об исполнительном производстве, а также в случае, когда реализация такого имущества оказалась невозможной.

Кроме того, другими законодательными актами также могут быть установлены иные основания прекращения ипотеки в силу договора. Так, например, статьей 144 проекта Закона Республики Беларусь "Об урегулировании неплатежеспособности" предусматривается прекращение залога имущества должника в случае реализации залогового имущества в соответствии с указанным Законом.

С учетом изложенного корректируются положения статей 6, 12, 13, 15-17, 37, 40 и 47 Закона об ипотеке.

3.5. Принимая во внимание предписания статьи 323<sup>1</sup> ГК, регулирующей права созалогодержателей, предлагается дополнить статью 8 Закона об ипотеке нормой, предусматривающей, что предмет ипотеки может находиться в ипотеке у нескольких лиц, обладающих в отношении него равным приоритетом залогодержателя, в обеспечение исполнения разных обязательств.

3.6. Пунктом 9 статьи 68 Закона Республики Беларусь "О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним" не предусматривается требование об удостоверении регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, по принципу территориальности (по месту нахождения объекта недвижимого имущества). Таким образом, в настоящее время договор об ипотеке может быть удостоверен регистратором любой территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – организация по государственной регистрации) вне зависимости от места нахождения объекта недвижимого имущества.

Кроме того, пунктом 57 статьи 3 Закона Республики Беларусь от 29 июня 2020 г. № 33-З "Об изменении законов по вопросам нотариальной деятельности" (вступившего в силу 3 января 2021 г.) исключен пункт 3 статьи 75 Закона Республики Беларусь от 18 июля 2004 г. № 305-З "О нотариате и нотариальной деятельности", устанавливающий требования о том, что удостоверение договоров отчуждения недвижимого имущества производится нотариусом нотариального округа, в пределах которого расположено недвижимое имущество. При этом согласно пункту

2 статьи 76 Закона Республики Беларусь "О нотариате и нотариальной деятельности" договор об ипотеке земельного участка удостоверяется нотариусом нотариального округа, в пределах которого расположен земельный участок.

Принимая во внимание вышеизложенное, предлагается исключить из части третьей пункта 1 статьи 11 Закона об ипотеке указание на то, что договор об ипотеке должен быть удостоверен нотариально либо регистратором по месту нахождения земельного участка, поскольку данные отношения регулируются специальным законодательством.

Кроме того, Верховным Судом Республики Беларусь отмечено, что в законодательстве устанавливаются два варианта последствий несоблюдения требования о регистрации договора, то есть, с одной стороны, его "незаключенность", а с другой – "недействительность", что влечет различные правовые последствия.

В целях однозначного понимания и применения на практике правовой нормы пункт 2 статьи 11 Закона об ипотеке уточняется в части регистрации договора об ипотеке с учетом конструкций, использованных в статье 320 ГК, которой предусмотрено, что договор об ипотеке должен быть зарегистрирован в порядке, установленном для регистрации сделок с соответствующим имуществом.

3.6. В соответствии с пунктом 2 статьи 12 Закона об ипотеке в договоре об ипотеке должно быть указано, в том числе право, на основании которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и наименование организации по государственной регистрации, осуществившей регистрацию этого права залогодателя.

Согласно статье 74 Закона Республики Беларусь "О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним" государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, проводившаяся в установленном порядке до вступления в силу указанного Закона специально уполномоченным органом по земельным ресурсам и землеустройству, государственным унитарным предприятием "Национальное кадастровое агентство" Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь, государственным унитарным предприятием "Республиканский центр учета и регистрации недвижимости" при Министерстве жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь, местными исполнительными и распорядительными органами в лице землеустроительных служб, организаций по регистрации и технической инвентаризации, является юридически действительной.

Таким образом, в случае если право на объект недвижимого имущества, являющийся предметом ипотеки, зарегистрировано до 8 мая 2003 г., то в договоре об ипотеке подлежит указанию информация об

осуществившей регистрацию такого права организации, предусмотренной статьей 74 Закона Республики Беларусь "О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним", и не относящейся к организациям по государственной регистрации.

В связи с этим по предложению Государственного комитета по имуществу из пункта 2 статьи 12 Закона об ипотеке исключаются слова "по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним".

3.8. Поскольку имущество, являющееся предметом ипотеки, не передается залогодержателю (пункт 6 статьи 6 Закона об ипотеке), отсутствуют основания для прекращения ипотеки по требованию залогодателя при грубом нарушении залогодержателем обязанностей, указанных в пункте 1 статьи 324 ГК. В связи с этим предлагается исключить абзац седьмой пункта 1 статьи 15 Закона об ипотеке.

3.9. С учетом предложений Белорусской республиканской коллегии адвокатов и общественного объединения "Белорусский республиканский союз юристов", поддержанных Министерством юстиции и Белорусской нотариальной палатой, вносятся изменения в статьи 21, 23 и 26 Закона об ипотеке.

На практике возникает вопрос относительно необходимости истребования согласия банка-залогодержателя на заключение Брачного договора, содержащего условие об изменении режима общей совместной собственности на недвижимое имущество, находящегося в ипотеке, соглашения о разделе такого имущества. Такое согласие требуется исходя из положений абзаца седьмого части первой пункта 1 статьи 21 Закона об ипотеке, которым установлено, что залогодатель вправе иным образом, не оговоренным в указанной статье, распоряжаться имуществом, являющимся предметом ипотеки, с письменного согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено законодательством или договором об ипотеке.

В соответствии со статьей 13 Кодекса Республики Беларусь о браке и семье в Брачном договоре могут быть определены условия относительно изменения установленного законодательными актами режима общей совместной собственности супругов путем установления долевой собственности или собственности каждого из супругов на все имущество, подлежащее отнесению в соответствии с законодательными актами к общей совместной собственности, или на отдельные виды такого имущества.

Брачный договор, устанавливающий иной, отличный от совместной, режим права собственности, не является договором об отчуждении имущества в собственность других лиц (не участников общей совместной собственности супругов), однако является договором, в котором

собственники-супруги реализуют свое право распоряжения данным имуществом.

С учетом изложенного в статье 21 Закона об ипотеке предлагается установить возможность заключения договоров, изменяющих режим имущества, нажитого супругами в период брака и являющегося предметом ипотеки, без согласия залогодержателя. При этом в целях защиты прав залогодержателя устанавливается обязанность залогодателя уведомить залогодержателя о заключении такого договора. Неисполнение этой обязанности дает залогодержателю право потребовать досрочного исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, либо изменения условий договора об ипотеке (статья 23 Закона об ипотеке).

В связи с указанными корректировками статьи 21 Закона об ипотеке пункт 1 статьи 26 Закона об ипотеке дополняется нормой о сохранении ипотеки при переходе к другому лицу прав на имущество, являющееся предметом ипотеки, в результате изменения режима имущества, нажитого супругами в период брака.

3.10. Национальным банком указано, что на практике имеют место случаи, когда после государственной регистрации ипотеки третьими лицами в судебном порядке заявляются требования к залогодателю, связанные с предметом ипотеки, удовлетворение которых влечет прекращение права собственности на заложенное имущество у залогодателя и, как следствие, возникновение угрозы признания в будущем недействительным договора об ипотеке и оспаривание государственной регистрации возникновения ипотеки. При этом по причине недобросовестности залогодателя залогодержатель остается неосведомленным о притязаниях третьих лиц на предмет ипотеки, что значительно ухудшает его положение и лишает возможности принятия оперативных мер по защите своих интересов.

В целях обеспечения защиты интересов залогодержателя, а также принимая во внимание опыт правового регулирования соответствующих отношений в Российской Федерации, в абзаце шестом пункта 2 статьи 21 Закона об ипотеке закрепляется обязанность залогодателя немедленно уведомлять залогодержателя о предъявлении к залогодателю третьими лицами требований о признании за ними прав на имущество, являющееся предметом ипотеки.

3.11. Право залогодателя завещать имущество, являющееся предметом ипотеки, определено в пункте 3 статьи 25 Закона об ипотеке. Поскольку отнесение завещания к отчуждению имущества является некорректным, предлагается исключить пункт 3 статьи 25, при этом дополнив пункт 1 статьи 21 Закона об ипотеке соответствующим предписанием.

3.12. Верховным Судом Республики Беларусь отмечено, что в судебной практике встречаются случаи заключения договоров аренды объектов недвижимости в нарушение положений статьи 28 Закона об ипотеке, то есть без согласия залогодержателя на срок, превышающий срок обеспеченного ипотекой обязательства. Вместе с тем каких-либо последствий нарушения указанных ограничений статья 28 Закона об ипотеке не содержит.

В связи с этим, а также принимая во внимание опыт правового регулирования соответствующих отношений в Российской Федерации, предлагается дополнить статью 28 Закона об ипотеке нормой, устанавливающей последствия несоблюдения условий, при которых залогодатель вправе без согласия залогодержателя сдавать имущество, являющееся предметом ипотеки, в аренду (наем), передавать его в безвозмездное пользование или по соглашению с другим лицом предоставлять ему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут).

3.13. Согласно пункту 2 статьи 30 Закона об ипотеке последующая ипотека допускается, если:

она не запрещена предшествующими договорами об ипотеке, действие которых не прекратилось к моменту заключения последующего договора об ипотеке;

по предшествующему договору об ипотеке не выдана закладная.

Вместе с тем в законодательстве содержатся ограничения по передаче в последующую ипотеку земельного участка или в последующий залог права аренды земельного участка, в случае, когда такой земельный участок или право аренды земельного участка приобретались с условием о рассрочке внесения платы (часть четвертая статьи 31<sup>2</sup> Кодекса Республики Беларусь о земле), в связи с чем пункт 2 статьи 30 Закона об ипотеке дополняется нормой о том, что последующая ипотека допускается также в случае, если она не запрещена законодательными актами, и уточняется соответствующим образом часть первая пункта 5 данной статьи.

3.14. В соответствии со статьей 33 Закона об ипотеке требования залогодержателя по последующему договору об ипотеке удовлетворяются из стоимости имущества, являющегося предметом ипотеки, после удовлетворения требований залогодержателя по предшествующему договору об ипотеке. Обращение взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки, по обязательству, обеспеченному последующей ипотекой, может иметь место только одновременно с обращением взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки, по обязательству, обеспеченному предшествующей ипотекой, или после исполнения обязательства, обеспеченного предшествующей ипотекой. В случае обращения взыскания на имущество, являющееся предметом

ипотеки, по требованиям, обеспеченным предшествующей ипотекой, допускается одновременное обращение взыскания на это имущество и по требованиям, обеспеченным последующей ипотекой, срок предъявления которых к взысканию еще не наступил.

В то же время пунктом 7 статьи 323 ГК установлено, что, если залогодержателем по предшествующему и последующему залогам является одно и то же лицо, требования, обеспеченные каждым из залогов, удовлетворяются в порядке очередности, соответствующей срокам исполнения обеспеченных залогом обязательств, если иное не предусмотрено законодательными актами или договором.

В целях исключения несогласованности указанных норм в части определения порядка очередности удовлетворения требований кредиторов, статья 33 Закона об ипотеке дополняется соответствующими положениями.

3.15. Принимая во внимание опыт правового регулирования отношений в сфере ипотеки в Российской Федерации и Республике Казахстан, статью 37 Закона об ипотеке предлагается дополнить нормами, предусматривающими возможности отказа в обращении взыскания на заложенное имущество, если допущенное должником нарушение обеспеченного ипотекой обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости имущества, являющегося предметом ипотеки. При этом в целях единообразного понимания и применения на практике правовой нормы предлагается конкретизировать данное основание.

3.16. В соответствии с пунктом 1 статьи 6 Закона об ипотеке предметом ипотеки может быть недвижимое имущество и иное имущество, приравненное законодательными актами к недвижимым вещам, в том числе, которое поступит залогодателю в будущем и которое на момент заключения договора об ипотеке не считается созданным в соответствии с законодательством. Если иное не предусмотрено договором об ипотеке, имущество, являющееся предметом ипотеки, считается заложенным вместе с принадлежностями как единое целое (пункт 2 статьи 6 Закона об ипотеке).

Исходя из положений пункта 1 статьи 3 Закона Республики Беларусь "О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним", капитальные строения и изолированные помещения, машино-места являются самостоятельными объектами недвижимого имущества.

**Справочно:**

*В соответствии с абзацем шестым статьи 1 Закона Республики Беларусь "О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним" изолированное помещение – это внутренняя пространственная часть капитального строения (здания, сооружения), отделенная от других смежных частей строения перекрытиями,*

*стенами, перегородками, имеющая самостоятельный вход из вспомогательного помещения (вестибюля, коридора, галереи, лестничного марша или площадки, лифтового холла и т.п.) либо с территории общего пользования (придомовой территории, улицы и т.п.) непосредственно или через другие помещения, территорию путем установления сервитута, назначение, местонахождение внутри строения, площадь которой описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.*

*Согласно абзацу одиннадцатому статьи 1 Закона Республики Беларусь "О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним" машино-место – это место стоянки, предназначенное для размещения транспортного средства и являющееся частью капитального строения (здания, сооружения, в том числе автомобильной стоянки), принадлежащее юридическому или физическому лицу и зарегистрированное как объект недвижимого имущества в соответствии с правилами, установленными законодательством Республики Беларусь о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним для нежилых изолированных помещений.*

Таким образом, при передаче в ипотеку капитального строения, в котором расположены зарегистрированные в установленном законодательством порядке изолированные помещения, машино-места, принадлежащие собственнику капитального строения, передача в ипотеку капитального строения фактически предполагает также передачу в залог всех расположенных в нем изолированных помещений, машино-мест.

Вместе с тем в правоприменительной практике организаций по государственной регистрации возникают случаи, когда в обозначенной выше ситуации в ипотеку передается только капитальное строение, при этом в нем имеются изолированные помещения, машино-места, принадлежащие собственнику этого капитального строения. В таком случае осуществляется государственная регистрация возникновения ипотеки на капитальное строение, а государственная регистрация возникновения ипотеки на расположенные в нем изолированные помещения, машино-места, принадлежащие собственнику капитального строения, не осуществляется.

В целях минимизации рисков возникновения негативных последствий (например, при обращении взыскания на такое капитальное строение) Государственным комитетом по имуществу предлагается дополнить Закон об ипотеке нормой, предусматривающей возникновение ипотеки на все изолированные помещения, машино-места, расположенные в одном капитальном строении, которое принадлежит одному собственнику, при передаче им в ипотеку этого капитального строения. При государственной регистрации возникновения, прекращения ипотеки на капитальное строение, в котором расположены изолированные помещения, машино-места, принадлежащие собственнику такого капитального строения,

одновременно будет осуществляться государственная регистрация возникновения, прекращения ипотеки на все расположенные в таком капитальном строении изолированные помещения, машино-места.

С учетом изложенного предусматривается дополнение Закона об ипотеке статьей 47<sup>1</sup>.

3.17. В соответствии со статьей 48 Закона об ипотеке состав передаваемого в ипотеку предприятия как имущественного комплекса (далее – предприятие) и его стоимость определяются на основе полной инвентаризации данного имущества. Акт инвентаризации, бухгалтерский баланс и заключение аудиторской организации (аудитора, осуществляющего деятельность в качестве индивидуального предпринимателя) о составе и стоимости предприятия, а также перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав этого предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований являются обязательными приложениями к договору об ипотеке. Период между датой составления акта инвентаризации, бухгалтерского баланса, заключения аудиторской организации (аудитора, осуществляющего деятельность в качестве индивидуального предпринимателя) о составе и стоимости предприятия и датой заключения договора об ипотеке не может превышать трех месяцев.

Абзацем третьим части первой пункта 21 Указа Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 "Об оценочной деятельности в Республики Беларусь" установлено, что проведение оценки стоимости объектов оценки является обязательным при предоставлении в качестве обеспечения обязательств по кредитному договору залога имущества.

Исходя из практики совершения регистрационных действий в отношении предприятий, соблюдение установленного законодательством трехмесячного срока для обращения за государственной регистрацией договора ипотеки предприятия является затруднительным в связи с необходимостью проведения оценки стоимости предприятия и согласования пакета документов банком-залогодержателем.

При этом согласно пункту 5 Положения о порядке совершения регистрационных действий в отношении предприятия как имущественного комплекса, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 1 июня 2004 г. № 650, государственная регистрация изменения предприятия является обязательной в случаях несоответствия сведений, содержащихся в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним сведениям, содержащимся в представленных для государственной регистрации сделки с предприятием документах, поскольку такое несоответствие является основанием для отказа в приеме документов, представленных для осуществления

государственной регистрации (подпункт 5.6 пункта 5 статьи 34 Закона Республики Беларусь "О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним").

В связи с изложенным по предложениям Государственного комитета по имуществу и Национального банка указанный срок увеличен с 3 до 6 месяцев.

3.18. В пункт 2 статьи 50 Закона об ипотеке вносятся изменения, направленные на приведение в соответствие с терминологией и предписаниями законов Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 56-3 "Об аудиторской деятельности" (статья 21) и от 12 июля 2013 г. № 57-3 "О бухгалтерском учете и отчетности" (преамбула и статья 18).

3.19. Проектом Закона вносятся изменения в статью 53 Закона об ипотеке, обусловленные исключением института поднайма жилого помещения и необходимостью приведения терминологии статьи в соответствие с Жилищным кодексом Республики Беларусь.

3.20. Проектом Закона предусматривается внесение в Закон об ипотеке изменений редакционного и уточняющего характера (названия глав 5 и 11, статья 52 и др.).

#### 4. Результаты анализа:

4.1. актов законодательства, относящихся к предмету правового регулирования проекта Закона, и практики их применения.

Предлагаемые проектом Закона изменения в правовом регулировании обусловлены необходимостью совершенствования отношений в области ипотеки с учетом практики применения и иных актов законодательства. Проект Закона направлен на приведение Закона об ипотеке в соответствие с указами Президента Республики Беларусь от 10 мая 2019 г. № 169, от 16 апреля 2020 г. № 130, Кодексом Республики Беларусь о земле, законами Республики Беларусь "О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним", "Об исполнительном производстве", "Об аудиторской деятельности", "О бухгалтерском учете и отчетности" и другими законодательными актами.

4.2. актов законодательства иностранных государств, относящихся к предмету правового регулирования проекта Закона, и практики их применения.

**В Российской Федерации** регулирование ипотеки в Федеральном законе Российской Федерации от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее – Закон РФ об ипотеке) осуществляется в целом на тех же принципах, что и в Республике Беларусь.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1 Закона РФ об ипотеке 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 федеральным законом.

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

Согласно статье 5 Закона РФ об ипотеке предметом ипотеки может быть недвижимое имущество, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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 федеральным законом.

Как и в Республике Беларусь, залогодатель вправе без согласия залогодержателя сдавать заложенное имущество в аренду, передавать его во временное безвозмездное пользование и по соглашению с другим лицом предоставлять последнему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут) при условиях, что:

срок, на который имущество предоставляется в пользование, не превышает срока обеспеченного ипотекой обязательства;

имущество предоставляется в пользование для целей, соответствующих назначению имущества.

При этом статьей 40 Закона РФ об ипотеке предусмотрено, что в случае обращения залогодержателем взыскания на заложенное имущество все права аренды и иные права пользования в отношении этого имущества, предоставленные залогодателем третьим лицам без согласия залогодержателя после заключения договора об ипотеке, прекращаются.

В Законе РФ об ипотеке предусмотрены меры защиты заложенного имущества от притязаний третьих лиц. Так, в соответствии со статьей 33 в случаях предъявления к залогодателю другими лицами требований о признании за ними права собственности или иных прав на заложенное имущество, о его изъятии (истребовании) или об обременении указанного имущества либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости или ухудшение этого имущества, залогодатель обязан немедленно уведомить об этом залогодержателя, если он ему известен. При предъявлении к залогодателю соответствующего иска в суде он должен привлечь такого залогодержателя к участию в деле.

Залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого

имущества требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное. По общему правилу взыскание по требованиям залогодержателя обращается на имущество, заложенное по договору об ипотеке, по решению суда. Удовлетворение требований залогодержателя за счет имущества, заложенного по договору об ипотеке, во внесудебном порядке допускается в случае, если это предусмотрено договором об ипотеке либо договором, влекущим за собой возникновение ипотеки в силу закона, или если права залогодержателя удостоверены закладной.

В соответствии со статьей 54-1 Закона РФ об ипотеке обращение взыскания на заложенное имущество в судебном порядке не допускается, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества.

Если не доказано иное, предполагается, что нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества при условии, что на момент принятия судом решения об обращении взыскания одновременно соблюдены следующие условия:

сумма неисполненного обязательства составляет менее чем пять процентов от стоимости предмета ипотеки;

период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее трех месяцев.

Отказ в обращении взыскания по указанному основанию не является основанием для прекращения ипотеки и препятствием для нового обращения в суд с иском об обращении взыскания на заложенное имущество, если при таком обращении будут устранены обстоятельства, послужившие основанием для отказа в обращении взыскания.

Обращение взыскания на заложенное имущество без обращения в суд (во внесудебном порядке) не допускается при наличии одновременно следующих условий:

сумма неисполненного обязательства, обеспеченного ипотекой, составляет менее чем пять процентов от размера оценки предмета ипотеки по договору об ипотеке;

период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее чем три месяца.

При этом ипотека не прекращается и взыскание на предмет залога может быть обращено во внесудебном порядке после изменения указанных обстоятельств.

Если договором об ипотеке не предусмотрено иное, обращение взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, то есть при нарушении сроков внесения платежей более чем три раза в течение 12 месяцев, предшествующих дате обращения в суд или дате направления уведомления об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, даже при условии, что каждая просрочка незначительна.

В Республике Казахстан залог недвижимого имущества регулируется Законом Республики Казахстан от 23 декабря 1995 г. № 2723 "Об ипотеке недвижимого имущества" (далее – Закон РК об ипотеке).

Предметом ипотеки недвижимого имущества могут быть земельные участки, а также здания, сооружения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Залогодателями могут быть физические и негосударственные юридические лица, имеющие земельные участки на праве частной собственности или на праве временного возмездного долгосрочного землепользования. Государственные землепользователи вправе передавать в залог принадлежащее им право постоянного землепользования. Залогодержателями могут быть физические и юридические лица.

В соответствии со статьей 6 Закона РК об ипотеке ипотечный договор заключается в письменной форме, подписывается залогодателем и залогодержателем, а также должником, если залогодатель не является должником (вещный поручитель). Нотариальное удостоверение ипотечного договора осуществляется по желанию сторон.

Ипотечный договор является основанием для регистрации ипотеки. Право ипотеки возникает с момента его регистрации. В соответствии с пунктом 2 статьи 48 Закона Республики Казахстан от 26 июля 2007 года № 310 "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество" объектом государственной регистрации в правовом кадастре является залог недвижимого имущества.

Согласно пункту 2 статьи 20 Закона РК об ипотеке залогодержатель вправе удовлетворить свои требования путем:

реализации ипотеки в судебном порядке;

реализации ипотеки во внесудебном порядке, если это предусмотрено законами Республики Казахстан либо в ипотечном договоре или последующем соглашении сторон;

обращения в свою собственность заложенного имущества в случае объявления торгов несостоявшимися.

В обращении взыскания на имущество, заложенное по ипотечному договору, может быть отказано, если допущенное должником нарушение

основного обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества (пункт 1 статьи 21 Закона РК об ипотеке).

Законом РК об ипотеке также предусмотрена возможность отсрочки реализации ипотеки в случае, когда предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения. Согласно статье 21 отсрочка реализации заложенного недвижимого имущества не затрагивает прав и обязанностей сторон по основному обязательству и не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора, причитающихся ему вознаграждения и неустойки. Отсрочка реализации ипотеки не допускается в случаях:

если она может повлечь существенное ухудшение финансового положения залогодержателя;

если в отношении залогодателя или залогодержателя возбуждено дело о признании его банкротом.

4.3. международных договоров Республики Беларусь и иных международно-правовых актов, содержащих обязательства Республики Беларусь, относящихся к предмету правового регулирования проекта Закона, и практики их применения.

Международных договоров Республики Беларусь и иных международно-правовых актов, содержащих обязательства Республики Беларусь, непосредственно относящихся к предмету правового регулирования проекта Закона, не выявлено;

4.4. на предмет соответствия проекта Закона международным договорам и иным международно-правовым актам, относящимся к соответствующей сфере правового регулирования.

Проект Закона не содержит положений, противоречащих международным договорам Республики Беларусь и иным международно-правовым актам, относящимся к соответствующей сфере правового регулирования.

5. Информация, отражаемая в соответствии с Законом Республики Беларусь от 23 июля 2008 г. № 421-З "О международных договорах Республики Беларусь".

Предметом проекта Закона не является принятие решения в отношении международных договоров.

6. Результаты научных исследований в области права, публикации в средствах массовой информации, глобальной компьютерной сети Интернет, обращения граждан и юридических лиц, относящиеся к предмету правового регулирования проекта.

При подготовке проекта Закона был проведен анализ следующих научных исследований и публикаций:

Алексеева Е.В., Комиссарова Е.Г., Микшис Д.В., Торкин Д.А., Труба А.Н. Комментарий к Федеральному закону от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (постатейный);

Бевзенко Р.С. Борьба за залог: третий этап реформы залогового права России // Вестник гражданского права. 2015. – № 2 – С. 8-50;

Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. 2-е изд., испр. и доп. – М.: Статут, 2018. – 528 с.;

Замалеев Р.Р. Правовое регулирование ипотеки (залога) земельных участков: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2008. – 163 с.;

Наумова Л.Н. Комментарий к Федеральному закону "Об ипотеке (залоге недвижимости)". – М.: Волтерс Клувер. – 2008. – 1044 с.;

Фиошин А.В. Правовое регулирование ипотеки земельных участков в Российской Федерации: дис. ... канд. юрид. наук. – Ульяновск, 2009. – 190 с. и др.

Ряд предлагаемых проектом Закона изменений Закона об ипотеке обусловлен результатами изучения практики применения Закона об ипотеке, проведенного НЦЗПИ в 2020 г. Таковы, например, вопросы, связанные с установлением возможности заключения договоров, изменяющих режим имущества, нажитого супругами в период брака, в случаях, когда такое имущество находится в ипотеке, без согласия залогодержателя; определением последствий несоблюдения условий, при которых залогодатель вправе без согласия залогодержателя сдавать имущество, являющееся предметом ипотеки, в аренду (наем), передавать его в безвозмездное пользование или по соглашению с другим лицом предоставлять ему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут); применением иных механизмов взыскания задолженности, если сумма задолженности менее определенного размера либо просрочка исполнения обязательства незначительна, и др.

7. Всесторонний и объективный прогноз предполагаемых последствий принятия (издания) нормативного правового акта, в том числе соответствие проекта Закона социально-экономическим потребностям и возможностям общества и государства, целям устойчивого развития, а также результаты оценки регулирующего воздействия.

Принятие Закона Республики Беларусь "Об изменении Закона Республики Беларусь "Об ипотеке" не повлечет изменения основополагающих норм об ипотеке, ограничения прав граждан, возложения на них дополнительных обязанностей, не вызовет негативных социальных, финансово-экономических, экологических последствий, не приведет к изменению величины доходов и расходов республиканского и местных бюджетов, юридических и физических лиц и (или) источников финансирования дефицита бюджета.

Проект Закона не содержит положений, ухудшающих правовое и финансовое положение юридических и физических лиц, включая индивидуальных предпринимателей, не повлечет изменения условий осуществления предпринимательской деятельности, установления дополнительных обязанностей, запретов, барьеров или ограничений, расходов для субъектов хозяйствования, не потребует введения новых или изменения установленных административных процедур.

Проектом Закона не предусматривается:

введение новых или изменение существующих административных процедур в отношении субъектов хозяйствования;

установление и (или) увеличение размера платы, взимаемой при осуществлении административных процедур в отношении субъектов хозяйствования;

увеличение сроков осуществления административных процедур в отношении субъектов хозяйствования;

расширение перечней документов и (или) сведений, представляемых заинтересованными лицами в уполномоченный орган для осуществления административных процедур в отношении субъектов хозяйствования;

сокращение сроков действия справок, иных документов, выдаваемых при осуществлении административных процедур в отношении субъектов хозяйствования.

Вносимые в Закон об ипотеке изменения позволят обеспечить более эффективное правовое регулирование отношений в сфере ипотеки, устранить устаревшие нормы, пробелы и противоречия, уточнить отдельные положения Закона об ипотеке.

8. Информация о результатах публичного обсуждения проекта Закона и рассмотрения поступивших при этом замечаний и (или) предложений.

В соответствии с пунктом 5 Положения о порядке проведения публичного обсуждения проектов нормативных правовых актов, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 28 января 2019 г. № 56, публичное обсуждение проекта Закона будет осуществлено после его согласования с заинтересованными государственными органами (организациями).

9. Краткое содержание изменений, подлежащих внесению в нормативные правовые акты, проектов, подлежащих подготовке, а также перечень нормативных правовых актов (их структурных элементов), подлежащих признанию утратившими силу в связи с принятием (изданием) нормативного правового акта – соответствующие нормативные правовые акты (их структурные элементы).

Не требуется.