

# ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

## Об изменении Закона Республики Беларусь "Об ипотеке"

Принят Палатой представителей  
Одобен Советом Республики

**Статья 1.** Внести в Закон Республики Беларусь от 20 июня 2008 г. № 345-З "Об ипотеке" следующие изменения:

1. В статье 2:

название статьи изложить в следующей редакции:

**"Статья 2. Правовое регулирование отношений по ипотеке.  
Сфера действия настоящего Закона";**

в пункте 1 слова "Законодательство Республики Беларусь" заменить словом "Законодательство";

пункт 2 изложить в следующей редакции:

"2. Действие настоящего Закона не распространяется на ипотеку многолетних насаждений, воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, судов плавания "река-море", космических объектов."

2. В статье 6:

в пункте 1 слова "и которое" заменить словами "и (или) которое";

часть первую пункта 4 изложить в следующей редакции:

"4. Имущество не может быть предметом ипотеки:

в случае, если на него в соответствии с законодательством об исполнительном производстве не может быть обращено взыскание по исполнительным документам;

в случае, если имущество приобретено за счет внешнего государственного займа (кредита), до полного погашения обязательств по такому займу (кредиту);

в иных случаях, определенных законодательными актами."

3. В статье 8:

название статьи изложить в следующей редакции: **”Статья 8. Залогодержатель. Созалогодержатели“**;

дополнить статью пунктом 3 следующего содержания:

”3. В случаях, предусмотренных законодательством или договором об ипотеке, имущество, являющееся предметом ипотеки, может находиться в ипотеке у нескольких лиц, обладающих в отношении него равными правами на получение удовлетворения из стоимости этого имущества (созалогодержатели), в обеспечение исполнения разных обязательств, по которым созалогодержатели являются самостоятельными кредиторами.

К отношениям между созалогодержателями применяются правила, установленные пунктами 1 и 2 настоящей статьи и статьей 323<sup>1</sup> Гражданского кодекса Республики Беларусь.“.

4. В статье 11:

из части третьей пункта 1 слова ”по месту нахождения земельного участка“ исключить;

пункт 2 изложить в следующей редакции:

”2. Договор об ипотеке должен быть зарегистрирован в порядке, установленном для регистрации сделок с недвижимым имуществом. Договор об ипотеке имущества, которое поступит залогодателю в будущем и (или) которое на момент заключения договора об ипотеке не считается созданным в соответствии с законодательством, не подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента придания договору об ипотеке письменной формы.“.

5. В пункте 2 статьи 12:

слова ”по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним“ исключить;

слова ”и которое“ заменить словами ”и (или) которое“.

6. Пункт 1 статьи 13 дополнить словами ”, если иное не предусмотрено Президентом Республики Беларусь“;

7. В статье 14 слова ”и которое“ заменить словами ”и (или) которое“.

8. В пункте 1 статьи 15:

абзац седьмой исключить;

дополнить пункт частью следующего содержания:

”Законодательными актами могут быть установлены иные основания прекращения ипотеки в силу договора.“.

9. В части второй пункта 6 и части второй пункта 7 статьи 16, абзаце пятнадцатом части первой пункта 1 статьи 17 слова ”и которое“ заменить словами ”и (или) которое“.

10. В статье 21:

часть первую пункта 1 после абзаца шестого дополнить абзацами следующего содержания:

”завещать имущество, являющееся предметом ипотеки. Условия договора об ипотеке или иного соглашения, ограничивающие это право залогодателя, ничтожны;

заключать Брачный договор, иной договор, изменяющий режим имущества, нажитого супругами в период брака и являющегося предметом ипотеки, без согласия залогодержателя;“;

в пункте 2:

после абзаца пятого дополнить пункт абзацем следующего содержания:

”уведомлять залогодержателя о заключении Брачного договора, иного договора, изменяющего режим имущества, нажитого супругами в период брака и являющегося предметом ипотеки;“;

абзац шестой изложить в следующей редакции:

”немедленно уведомлять залогодержателя о предъявлении к залогодателю третьими лицами требований о признании за ними прав на имущество, являющееся предметом ипотеки, а также о возникновении угрозы утраты (гибели) или повреждения имущества, являющегося предметом ипотеки;“.

11. Статью 23 дополнить пунктом 2<sup>1</sup> следующего содержания:

”2<sup>1</sup>. При нарушении залогодателем обязанности по уведомлению залогодержателя о заключении Брачного договора, иного договора, изменяющего режим имущества, нажитого супругами в период брака и являющегося предметом ипотеки, залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, либо изменения условий договора об ипотеке.“.

12. В названии главы 5 слова ”по договору об ипотеке“ заменить словами ”, являющееся предметом ипотеки,“.

13. Пункт 3 статьи 25 исключить.

14. Пункт 1 статьи 26 после слова ”наследования“ дополнить словами ”, изменения режима имущества, нажитого супругами в период брака“.

15. Статью 28 дополнить частью следующего содержания:

”В случае обращения залогодержателем взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки, право аренды и иные права пользования в отношении этого имущества, предоставленные залогодателем третьим лицам с нарушением условий, предусмотренных частью первой настоящей статьи, после заключения договора об ипотеке, прекращаются с момента вступления в законную силу решения суда об обращении взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки, а если требования

залогодержателя удовлетворяются во внесудебном порядке – с момента государственной регистрации в организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним перехода права собственности на имущество, являющееся предметом ипотеки.“.

16. В статье 30:

пункт 2 после слова ”запрещена“ дополнить словами ”законодательными актами,“;

часть первую пункта 5 после слов ”настоящим Законом“ дополнить словами ”, иными законодательными актами“.

17. Статью 33 дополнить пунктом 5 следующего содержания:

”5. Положения пунктов 1-4 настоящей статьи не применяются, если залогодержателем по предшествующей и последующей ипотеке является одно и то же лицо. В этом случае требования, обеспеченные каждой из ипотек, удовлетворяются в порядке очередности, соответствующей срокам исполнения обязательств, обеспеченных ипотекой, если иное не предусмотрено законодательными актами или договором об ипотеке.“.

18. Статью 37 дополнить пунктами 5 и 6 следующего содержания:

”5. В обращении взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки, может быть отказано, если у должника по основному обязательству, обеспеченному ипотекой, имеется иное имущество, за счет которого могут быть удовлетворены требования залогодержателя, и допущенное должником нарушение обязательства, обеспеченного ипотекой, крайне незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости имущества, являющегося предметом ипотеки.

Если иное не предусмотрено Президентом Республики Беларусь, нарушение обязательства, обеспеченного ипотекой, является крайне незначительным и размер требований залогодержателя явно несоразмерным стоимости имущества, являющегося предметом ипотеки, если одновременно соблюдены следующие условия:

сумма неисполненного обязательства, обеспеченного ипотекой, составляет менее десяти процентов от стоимости имущества, определенной сторонами в договоре об ипотеке;

период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, составляет менее четырех месяцев.

6. Обращение взыскания на квартиры в многоквартирных или блокированных жилых домах, многоквартирные жилые дома, являющиеся предметом ипотеки при заключении кредитного договора на финансирование приобретения гражданами такого имущества,

осуществляется с учетом особенностей, предусмотренных законодательными актами Президента Республики Беларусь.“.

19. В статье 41:

часть первую пункта 1 изложить в следующей редакции:

”1. Реализация имущества, являющегося предметом ипотеки, на которое обращено взыскание по решению суда, осуществляется в порядке, установленном законодательством об исполнительном производстве, если Гражданским кодексом Республики Беларусь, другими актами законодательства не установлен иной порядок.“;

пункт 4 дополнить частью следующего содержания:

”Порядок, установленный частями первой и второй настоящего пункта, не распространяется на реализацию имущества в исполнительном производстве.“.

20. В пункте 2 статьи 44 слова ”гражданским процессуальным законодательством“ заменить словами ”законодательством об исполнительном производстве“.

21. Название главы 11 изложить в следующей редакции:

### **”Глава 11**

## **ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕКИ КАПИТАЛЬНЫХ СТРОЕНИЙ (ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ), НЕЗАВЕРШЕННЫХ ЗАКОНСЕРВИРОВАННЫХ КАПИТАЛЬНЫХ СТРОЕНИЙ, ИЗОЛИРОВАННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, МАШИНО-МЕСТ, ПРЕДПРИЯТИЙ КАК ИМУЩЕСТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ“.**

22. В пункте 2 статьи 47 слова ”и которое“ заменить словами ”и (или) которое“.

23. Дополнить Закон статьей 47<sup>1</sup> следующего содержания:

**”Статья 47<sup>1</sup>. Ипотека капитального строения (здания, сооружения), в котором расположены изолированные помещения, машино-места**

При передаче в ипотеку капитального строения (здания, сооружения), в котором расположены изолированные помещения, машино-места, принадлежащие собственнику такого капитального строения (здания, сооружения), одновременно считаются находящимися в ипотеке все расположенные в нем изолированные помещения, машино-места, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.“.

24. В статье 48 слово ”трех“ заменить словом ”шести“.

25. Абзацы второй и третий части второй пункта 2 статьи 50 изложить в следующей редакции:

”требовать от залогодателя регулярного представления копий документов бухгалтерского учета и бухгалтерской и (или) финансовой отчетности, иных отчетных документов;

требовать от залогодателя проведения аудита и (или) обзорной проверки бухгалтерской и (или) финансовой отчетности и иной финансовой информации;“.

26. В пункте 3 статьи 52 слова ”было заложено по договору об ипотеке“ заменить словами ”передается в ипотеку“.

27. В статье 53:

в пункте 2 слова ”право пользования этим имуществом“ заменить словами ”право владения и пользования этим жилым помещением“;

из части первой пункта 3 слова ”или поднайма“ исключить;

из пункта 4 слово ”общей“ исключить.

**Статья 2.** Договоры об ипотеке, заключенные до вступления в силу настоящего Закона, действуют до окончания их срока на условиях, на которых они были заключены, и не подлежат приведению в соответствие с настоящим Законом.

**Статья 3.** Настоящий Закон вступает в силу через три месяца после его официального опубликования.

Президент Республики Беларусь