

О.В. Лазаренкова

## ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗАЛОГА КВАРТИР И ДОМОВ

Законом Республики Беларусь "О залоге" предусмотрена возможность залога жилых домов и квартир. В отношении квартир сделана особая оговорка: "Собственник квартиры, в том числе и в многоквартирном доме, самостоятельно решает вопрос о сдаче ее в залог" (ст.5). Вместе с тем, из этого правила существуют ограничения, на которые хотелось бы обратить внимание.

1. Первым ограничением указанной нормы является следующее: предметом залога может быть имущество, не изъятое из гражданского оборота, направление взыскания на которое и залог которого не запрещен законодательством. Приложением № 1 к ГК Республики Беларусь установлено, что взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на следующие виды имущества и предметы, принадлежащие должнику на праве собственности или являющиеся его долей в общей собственности, необходимые для должника и лиц, находящихся на его иждивении:

- жилой дом с хозяйственными пристройками или отдельные части их, либо квартира, если должник и его семья постоянно в нем проживают, кроме случаев, когда взыскивается ссуда, выданная банком на строительство дома;
- жилой дом, переданный по договору отчуждения с условием пожизненного содержания.

2. Второе ограничение состоит в том, что отношения, связанные с жильем, регулируются гражданским и жилищным законодательством. Конституцией установлено право граждан на жилье. Никто не может быть произвольно лишен жилья (ст.48). Конституционное право на жилье по своему статусу выше гражданского права. Содержание последнего зафиксировано в Жилищном кодексе Республики Беларусь 1983 года.

Применительно к залoгу установлено, что: "Никто не может быть выселен из занимаемого жилого помещения или ограничен в праве пользования жилым помещением иначе как по основаниям и в порядке, предусмотренном законом" (ст.10 ЖК Республики Беларусь).

3. Так как закладывать квартиру (дом) может лишь собственник, то необходимо рассматривать в качестве предмета залога только жилье, принадлежащее гражданам на праве собственности. Жилые дома, находящиеся в собственности граждан, не могут быть у них изъяты, собственника нельзя лишить права пользования жилым помещением, кроме случаев, определенных законодательством (ст.148 ЖК). Это - бесхозяйное содержание дома (ст.145 ЖК, 146 ГК) - лицо лишается права собственности, при этом жилье безвозмездно изымается по решению суда в фонд местного Совета депутатов (аналогичная ситуация существует при самовольной постройке). Все прочие случаи лишения права пользования относятся только к членам семьи собственника и нанимателям.

Собственники приватизируемых жилых помещений и члены их семей, имеющие право на долю в квартире (доме), не могут быть выселены из этих помещений по основаниям, предусмотренным ЖК Республики Беларусь. Наниматель и члены его семьи могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения также только в особых случаях, предусмотренных ЖК Республики Беларусь.

При переходе права собственности на дом, в котором находится сданное внаем жилое помещение, к другому лицу договор найма сохраняет силу для нового собственника (ЖК Республики Беларусь).

Конфискация и изъятие жилого дома у собственника не лишает членов его семьи и других лиц права проживать в доме в качестве нанимателей и пользоваться жилой площадью в пределах жилищных норм. Выселение членов семьи и других лиц из занимаемой ими жилой площади может иметь место лишь на общих основаниях.

Таким образом, при обращении взыскания на предмет залога лица, проживающие в заложенном доме (квартире), не теряют свои права пользования жилым помещением.

4. Из всего вышесказанного можно сделать следующие выводы:

- жилая квартира (дом), принадлежащая гражданину, не может во многих случаях являться предметом залога (например, квартира (дом) получена в собственность на основании договора отчуждения жилого дома (квартиры) с условием пожизненного содержания);
- в ряде случаев, когда названная квартира (дом) может служить предметом залога, стоимость такого залога практически равна нулю, так как собственник квартиры, члены его семьи, наниматели не могут быть выселены из нее;
- квартира (дом) является полноценным залогом при условии, что в данном жилом помещении никто не проживает (имеется в виду как наличие прописанных граждан, так и фактическое проживание).

Таким образом, реальную ценность для залога приобретают квартиры, находящиеся в собственности юридических и физических лиц, при условии, если в них никто не прописан и не проживает. Но в данном случае в этих квартирах никто не должен проживать.

5. Законом Республики Беларусь "О залоге" предусмотрена обязательная письменная форма договора о залоге (исключение - обеспечение договора бытового проката). В тех случаях, когда договор залога обеспечивает выполнение обязательств по сделкам, для которых требуется нотариальная форма, договор залога должен быть нотариально удостоверен.

Нотариус при удостоверении договора о залоге жилого дома (квартиры) обязан наложить запрет на их отчуждение.

В соответствии с Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26.05.1994 года № 381 жилые дома и квартиры включены в перечень имущества, залог которого подлежит регистрации. Регистрацию осуществляет Бюро тех-

нической инвентаризации. Следует отметить, что для данных предметов право залога возникает только с момента регистрации.