

## **ИПОТЕКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

***Е. А. Слыш***

*Белорусский государственный экономический университет*

Вопросы, связанные с ипотекой земельных участков, активно обсуждались учеными и практиками еще с 90-х гг. XX в. Однако в Кодексе Республики Беларусь о земле 1999 г. термин «ипотека» отсутствовал. Действующий же Кодекс о земле 2008 г. в ст. 50 определяет, что земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут являться предметом ипотеки, а также подробно определяет особенности ипотеки земельных участков наряду с особенностями залога права аренды земельных участков.

Правовое регулирование общественных отношений, складывающихся по поводу ипотеки земельных участков, осуществляется также Законом Республики Беларусь «Об ипотеке». Другими словами, вопросы ипотеки земельных участков достаточно полно и всесторонне регламентированы законодательством.

Вместе с тем договоров об ипотеке земельных участков в нашей республике заключается крайне мало, что можно объяснить следующими причинами.

Во-первых, ипотечный кредит, для большинства граждан, недоступен в связи с большими процентами по кредиту, а также отсутствием необходимого дохода у кредитополучателя, позволяющего вернуть заложенную землю.

Во-вторых, предметом ипотеки могут быть земельные участки, находящиеся только в частной собственности, а в Беларуси большинство граждан обладает земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения, что лишает их возможности воспользоваться ипотечным кредитом.

В связи с этим граждане начинают искать обходные пути, лазейки в законе. Одной из таких лазеек является передача права на незавершенные законсервированные капитальные строения. В соответствии с законодательством консервация недостроенного объекта допускается на любой стадии строительства объекта недвижимости при наличии определенных

оснований – например, у владельца возникли денежные проблемы. Граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, в Беларуси получают земельные участки бесплатно в пожизненное наследуемое владение. Соответственно, строя фундамент, консервируя его, а затем продавая его как незавершенное законсервированное строение, граждане в стоимость фундамента закладывают и стоимость земельного участка. Нередки ситуации, когда каждый из членов одной семьи становится на очередь для получения участков на территории сельсовета. В результате одна семья может получить, например, четыре земельных участка, на которых заливается фундамент, и с такими объектами недвижимого имущества совершаются сделки.

Таким образом, можно констатировать тот факт, что на сегодняшний день законодатель четко регламентировал вопросы, связанные с ипотекой земельных участков. Однако существующая модель общественных отношений, складывающихся по поводу земли, не позволяет реализовать идею ипотеки земельных участков в нашей стране в полной мере.