

ОТДЕЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА ОБ ИПОТЕКЕ

М. С. Чеботарь

Академия управления при Президенте Республики Беларусь

Ипотека является формой залога и служит обеспечением исполнения обязательств. Понятие ипотеки было введено в 1993 г. Законом Республики Беларусь «О залоге» и закреплено в ст. 315 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК Республики Беларусь), согласно которому ипотекой считается залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества.

Так как объектом ипотеки является недвижимость, то ипотека представляет собой наиболее привлекательный способ обеспечения долгосрочных обязательств. Ипотека – важный экономический фактор в развитии промышленной и социальной инфраструктуры государства.

Обеспечение кредита залогом недвижимого имущества позволит гражданам и строительным организациям привлечь средства для решения жилищной проблемы. Существующие в настоящее время операции нельзя в полном смысле назвать ипотечными в силу краткосрочности кредита.

В Республике Беларусь институт ипотеки только начинает формироваться. В настоящее время принят Закон Республики Беларусь «Об ипотеке».

Пункт 2 ст. 315 ГК Республики Беларусь вводит понятие ипотеки как залога недвижимого имущества и указывает на регламентацию данного вида залога специальным законодательством. Более того, данная норма презюмирует применение к ипотеке общих норм о залоге лишь тогда, когда законодательными актами об ипотеке не установлены иные правила.

ГК Республики Беларусь в ст. 320 определяет существенные условия договора залога. Значение существенных условий любого договора состоит в том, что договор не может считаться заключенным, если стороны не достигли соглашения по каждому из них. Законодательство содержит достаточно обширный перечень условий договора залога, которые отнесены к существенным.

Заключение договора об ипотеке, как и любого иного договора, предусмотренного гражданским законодательством Республики Беларусь, должно проводиться с соблюдением общих правил, установленных ГК Республики Беларусь. Тем не менее, учитывая важность объекта ипотеки, законодательством установлены особенности при заключении договора об ипотеке. К числу особенностей договора об ипотеке можно отнести то, что в силу ст. 33 Закона Республики Беларусь «Об ипотеке» залогодатель обязан

сообщать каждому последующему залогодержателю до заключения с ним договора об ипотеке сведения обо всех уже существующих ипотеках данного имущества, а именно: существо и сумму обязательств, которые обеспечены предшествующими ипотеками, сроки исполнения этих обязательств, имя (наименование). Невыполнение залогодателем этой обязанности дает залогодержателю по последующему договору об ипотеке право потребовать расторжения этого договора и возмещения причиненных убытков.

Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации. При включении соглашения о залоге в кредитный или иной договор, содержащий обеспечиваемое им обязательство, в отношении формы и государственной регистрации этого договора должны быть соблюдены требования, установленные для договора об ипотеке. Несоблюдение правил о государственной регистрации договора об ипотеке и его нотариальном удостоверении, безусловно, влечет его недействительность.

Следует отметить, что имущество страхуется за счет залогодателя в полной стоимости, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного ипотекой обязательства – на сумму не ниже суммы этого обязательства. Залогодержатель имеет право на удовлетворение своего требования по обязательству, обеспеченному ипотекой, непосредственно из страхового возмещения независимо от того, в чью пользу оно застраховано. Он лишается права удовлетворения требования из страхового возмещения в случае утраты или повреждения имущества по его вине.