

ИПОТЕКА, залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир, другого недвижимого имущества, из стоимости которых залогодержатель вправе удовлетворить своё денежное требование к должнику по обеспеченному залогом недвижимости обязательству. Когда предметом И. является предприятие или иной имущественный комплекс в целом, то право залога распространяется на всё его имущество – движимое и недвижимое, включая права требования и исключительные права, в т. ч. приобретённые в период И., если иное не предусмотрено законодательными актами или договором. И. здания или сооружения возможна только с одновременной И. по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающих закладываемый объект, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка или его соответствующей части. При И. земельного участка, если договором не предусмотрено иное, право залога не распространяется на здания и сооружения, которые находятся или возводятся на этом земельном участке. Возможна И. земельного участка, на котором находятся здания или сооружения, принадлежащие не залогодателю, а другому лицу. Если залогодержатель обратил взыскание на такой участок, и он продан с публичных торгов, то к приобретателю участка переходят права и обязанности, которые залогодатель имел в отношении лица, которому принадлежат находящиеся на земельном участке здания и сооружения.

В соответствии с ГК отношения, связанные с И., должны регулироваться специальными законодательными актами об И. Общие же правила о залоге, предусмотренные ГК, применяются к И. в случаях, когда законодательными актами об И. не установлены иные правила. Права владения и пользования заложенным имуществом при И. сохраняются за залогодателем, так как имущество, на которое установлена И., не передаётся залогодержателю. Договор об И. подлежит государственной регистрации. При государственной регистрации И. в регистрационную книгу заносятся стоимость обеспеченного И. обязательства или данные о порядке и условиях её определения, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Беларусь об И. Гражданский кодекс содержит норму, согласно которой, если договор об И. предусматривает залог недвижимого имущества, которое поступит залогодателю в будущем и которое на момент заключения договора не считается созданным в соответствии с законодательством, то такой договор не подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента придания ему письменной формы (п. 3 ст. 320). Требования залогодателя (кредитора) удовлетворяются из стоимости заложенного недвижимого имущества по решению суда. Однако ГК предусматривает, что удовлетворение требования залогодержателя за счёт заложенного недвижимого имущества возможно и без обращения в суд, если имеется нотариально удостоверенное соглашение залогодержателя с залогодателем, заключённое после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет залога (п. 1 ст. 330). В таком порядке удовлетворяются требования залогодержателя (кредитора) о погашении банковского кредита за счёт заложенного имущества в соответствии с Декретом Президента Республики Беларусь от 27 января 2003 № 5 «Об упорядочении реализации заложенного имущества». Указанный Декрет предусматривает, что в установленном им порядке взыскание не может быть обращено на заложенное имущество, которое подлежит взысканию по решению суда, а также на относящееся к основным средствам залогодателя. В соответствии с ГК прекращение И. должно быть зарегистрировано в соответствии с законодательством, т. е. в соответствии с правилами Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 № 133-3 «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним».

В.А. Романенко