

НЕКОТОРЫЕ ОСОБЕННОСТИ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ИПОТЕКИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ, РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И УКРАИНЕ

Е.П. Стрижак

*Учреждение образования «Гомельский государственный технический университет имени П.О. Сухого»,
Республика Беларусь*

С позиций закономерностей развития мирового хозяйства ипотека – неотъемлемый элемент рыночной экономики. Развитие экономики в странах на постсоветском пространстве, полагаем, должно осуществляться с учетом этого факта, поскольку в развитых государствах доля ипотечных кредитов составляет до 60 % в общем объеме ВВП. История свидетельствует, что генезис ипотеки тесно связан с расширением экономических, правовых знаний, развитием принципов и методов финансово-кредитной системы, а также отражает влияние культуры и менталитета нации.

В сопредельных с Республикой Беларусь России и Украине развитию залога недвижимости и связанных с ним правоотношений уделяется достаточно большое внимание со стороны органов законодательной и исполнительной власти, научной общественности. По российским телеканалам широко рекламируется Всероссийская ипотечная программа «Строим вместе», которая проходит под девизом – «Нужен только паспорт». Таким образом, можно сделать вывод о том, что российская государственная политика исходит из необходимости понимания и положительного восприятия ипотеки именно широкими массами населения. В Украине создана Украинская национальная ипотечная ассоциация. Основной ее задачей является формирование и развитие ипотечной финансовой системы в Украине, а также создание конституционных основ функционирования этой системы.

В Республике Беларусь экономическая ситуация также объективно подошла к тому, что развитие ипотеки стало насущной необходимостью. Поскольку развитие ипотеки, и связанного с ней ипотечного кредитования, дает новые возможности в развитии строительной индустрии, то образование одного рабочего места в данной отрасли народного хозяйства требует 5-6 рабочих мест в других отраслях промышленности. Как следствие, стимулируется развитие реального сектора экономики. Данные процессы имеют и важный социальный аспект:

- 1) решение жилищной проблемы;
- 2) достижение социальной стабильности в обществе;
- 3) повышение уровня занятости населения и мобильности трудовых ресурсов;
- 4) улучшение демографической ситуации.

В условиях создания ипотечного законодательства в Республике Беларусь целесообразно, на наш взгляд, изучение существующих моделей правового регулирования залога недвижимости прежде всего в России и Украине так как, во-первых, они ближайшие соседи Беларуси, во-вторых, население этих государств в большинстве своем характеризуется единым с белорусами славянским менталитетом, в-третьих, здесь уже приняты и действуют основные законодательные акты по залогу недвижимости. В целях большей эффективности такое изучение необходимо проводить именно в сравнении с уже имеющимся законодательством Республики Беларусь, при этом анализируя возможность его унификации особенно в свете интеграционных процессов, происходящих в рамках СНГ и Союзного государства. Необходимо понимание и четкое законодательное определение, прежде всего основных правовых понятий, связанных с залогом недвижимости.

Залог представляет собой один из способов обеспечения обязательств (статья 1 Закона Республики Беларусь «О залоге» – далее по тексту Закон о залоге РБ). Указанное определение понятие залога совпадает с понятиями о залоге, приведенными в статье 169 Гражданского Кодекса Республики Беларусь (далее по тексту ГК), в статье 1 российского

и украинского Законов о залоге. Ипотекой признается залог земли и недвижимого имущества (предприятий, строений, зданий, сооружений и других объектов), непосредственно связанных с землей (статья 38 Закона о залоге РБ). В Украине «ипотекой признается залог земли, недвижимого имущества, при котором земля и (или) имущество, составляющее предмет залога остаются у залогодателя или третьего лица» (статья 30 Закона о залоге). Российский Закон о залоге в статье 42 устанавливает, что «ипотекой признается залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им».

По общему правилу предметом залога в соответствии со статьей 5 Закона о залоге может быть имущество, которое: а) не изъято из гражданского оборота; б) имущество, залог которого не запрещен и не ограничен законодательством Республики Беларусь; в) имущественные права, которые в соответствии с законодательством могут быть отчуждены. В соответствии с Законом РФ о залоге, «предметом залога может быть любое имущество, которое в соответствии с законодательством Российской Федерации может быть отчуждено залогодателем» (ч. 1 статья 6); по Закону о залоге Украины – «имущество, которое в соответствии с законодательством Украины может быть отчуждено залогодателем, и на которое может быть обращено взыскание» (ч. 2 статья 4). Предметом ипотеки является недвижимое имущество (статья 38 Закона о залоге РБ; ч. 2 статья 315 ГК). Российский Федеральный Закон «Об ипотеке» в статье 5 уточняет, что «по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество».

В соответствии с законодательством Украины, предметом ипотеки может быть имущество, связанное с землей, – строение, сооружение, квартира, предприятие (его структурные подразделения) как целостный имущественный комплекс, а также другое имущество, отнесенное законодательством к недвижимому; также предметом ипотеки могут быть принадлежащие гражданам на праве частной собственности земельные участки и многолетние насаждения (статья 31 Закона Украины о залоге). Законами об ипотеке и в России, и в Украине установлено, что в качестве предмета ипотеки могут выступать и объекты незавершенного строительства.

Таким образом, определение понятия залога недвижимости и его предмета является лишь шагом на пути к пониманию ипотеки во всех ее сложных аспектах, ее истоках и основ. Совершенно очевидно, что в ближайшие годы только с развитием залоговых отношений, ипотечного кредитования возможно создание принципиально новой для Республики Беларусь внебюджетной системы мобилизации средств населения и банков. В создании такой системы мы видим задачу особого экономического и социального значения.