

# О СУБЪЕКТАХ ИПОТЕЧНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

**Е. П. Стрижак**

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

Научный руководитель С. П. Кацубо

Основными субъектами ипотечных правоотношений являются залогодатель и залогодержатель. В Украине согласно ст. 1 Закона Украины «Об ипотеке» стороны ипотечных правоотношений названы соответственно ипотекодатель и ипотекодержатель. Залогодателем является лицо, которое предоставляет в залог свое имущество. Согласно ст. 7 Закона РБ о залоге (далее по тексту – Закон о залоге) ими могут быть юридические и физические лица, которым имущество принадлежит на праве

собственности или полного хозяйственного ведения. В то же время не всякий собственник имущества может быть залогодателем, а лишь тот, который вправе продать (отчуждать иным способом) свое имущество. Этот вывод следует из указания Закона о залоге, согласно которому предметом залога может быть то имущество, которое в соответствии с законодательством может быть отчуждено залогодателем (ч. 1 ст. 5). Закон Украины о залоге (ст. 11) на это обстоятельство прямо указывает: «Залогодателем при залоге имущества может быть его собственник, который имеет право отчуждать заложенное имущество на основаниях, предусмотренных законом...». Полагаем, что это существенное уточнение, т. к. невозможно передать другому лицу право, которого у тебя нет.

Залогодателем может быть не только лицо, которому уже принадлежит предмет залога (на праве собственности или хозяйственного ведения), но и лицо, которому заложенное имущество «будет принадлежать на праве собственности, праве хозяйственного ведения» (ч. 4 ст. 7 Закона о залоге). Право залога имущества, в отношении которого залогодатель станет собственником не на момент заключения договора о залоге, а в будущем, предусмотрено также российским (ч. 3 ст. 6) и украинским (ч. 3 ст. 4) законами о залоге. Разница лишь в том, что белорусский и украинский законы признают наличие такого права только в том случае, «если это предусмотрено договором» (т. е. источником такого права является только договор о залоге), а российский закон позволяет предусматривать такое право не только в договоре, но и в законе.

Указанное выше право сдачи в залог имущества, юридическим собственником которого залогодатель станет в будущем, имеет на наш взгляд большое значение в практической жизни. На этой правовой основе построен залог имущества, которое приобретается покупателями в рассрочку. Указание закона на то, что залогодателем может быть собственник является далеко не императивным.

Залогодателем может быть также лицо, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения. Это государственные, дочерние предприятия, предприятия общественных организаций и т. д., т. е. юридические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность в целях извлечения прибыли и распоряжающиеся не своим, а чужим имуществом.

Согласно Закону Украины о залоге (ч. 2 ст. 11) в качестве залогодателя может выступать не только собственник имущества, но «также лицо, которому собственник в установленном порядке передал имущество и право залога на это имущество». Следовательно, в Украине предприятие, обладающее имуществом на праве хозяйственного ведения, может являться залогодателем только в случаях, когда право передачи в залог предусмотрено собственником «в установленном порядке», т. е. в законодательстве или уставе предприятия.

Могут ли быть залогодателями юридические лица, которые обладают имуществом на праве оперативного управления (финансируемые собственником учреждения)? Собственник может предоставить учреждению право вести хозяйственную деятельность. Согласно российскому Закону о залоге имущество, приобретенное в результате такой деятельности, может быть предметом залога. Поэтому в установленном законодательством и собственником порядке, учреждения могут выступать залогодателями и быть субъектами залоговых отношений. В отличие от российского, Закон о залоге Республики Беларусь прямо запрещает юридическому лицу, владеющему имуществом на праве оперативного управления, быть залогодателем (ч. 6 ст. 7 Закона о залоге). В то же время в ст. 20 этого же закона говорится о том, что «если по основаниям, указанным в законодательстве, имущество, являющееся предметом

залога, переходит в собственность, полное хозяйственное ведение или оперативное управление другого лица, залог сохраняет свою силу, кроме случаев, предусмотренных настоящим Законом». То есть получается, что при переуступке залогодателем обязательства, обеспеченного залогом, юридическое лицо, которое владеет имуществом на праве оперативного управления, все-таки может принимать имущество в залог и выступать залогодателем. Однако, такой залог должен быть признан недействительным в силу запрета, содержащегося в ч. 6 ст. 7 Закона о залоге. Причем ст. 20 Закона о залоге озаглавлена так: «Сохранение права залога при переходе права собственности», хотя из текста ст. 20 следует, что речь идет о сохранении залогового права не только при переходе права собственности на предмет залога, но также и при переходе права хозяйственного ведения и даже оперативного управления. Налицо несоответствие статей одного и того же закона, что, несомненно, требует безотлагательного правового урегулирования.

Залогодержателями могут быть дееспособные граждане, юридические лица, в том числе иностранные, лица без гражданства, которые вправе владеть имуществом и отчуждать предмет залога. Данное определение залогодержателя по сути своей совпадает с аналогичным определением в законах о залоге Российской Федерации и Украины. Иностранцы и лица без гражданства в отношении залога пользуются теми же правами и несут те же обязанности, что юридические лица и граждане Республики Беларусь, если иное не предусмотрено законодательством Республики Беларусь (ч. 1 и ч. 2 ст. 7 Закона о залоге).

Резюмируя вышеизложенное, необходимо отметить, что установление субъектного состава ипотечных правоотношений – это лишь один из аспектов разработки и комплексного изучения всех сложных аспектов залога недвижимости, его правовых и финансовых основ. Сегодня в Республике Беларусь объективно требуется разработка и принятие основополагающего закона об ипотеке, который позволил бы систематизировать ипотечные правоотношения, выделить особенности правового режима недвижимости, что способствовало бы интенсивному развитию и широкому применению залога недвижимости. Актуальность данной задачи подтверждается и тем, что в мировой экономике общепризнанным является тот факт, что ипотека – это наиболее обеспечительный способ исполнения обязательств.