

# НЕКОТОРЫЕ ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕКИ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РОССИИ, УКРАИНЫ И БЕЛАРУСИ

**Е. П. Стрижак**

*Гомельский государственный технический университет  
имени П. О. Сухого, Беларусь*

Научный руководитель С. П. Кацубо

Основной задачей данной работы является рассмотрение некоторых особенностей правового регулирования залога таких объектов недвижимости, как предприятие и иные имущественные комплексы в Российской Федерации и Украине в сравнении с законодательством Республики Беларусь, учитывая все достоинства и недостатки законодательных актов по этому вопросу, принятых нашими соседями, при этом анализируя возможность применения положительного опыта в белорусской правовой системе. Если предмет ипотеки является предприятием или иной имущественный комплекс в целом, то право залога распространяется на все его имущество (ч. 2 ст. 321 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее по тексту ГК); ст. 40 Закона о залоге Республики Беларусь). Правом распоряжения обладает только соб-

ственник (ст. 277 ГК). Государственное предприятие ограничено актами законодательства в праве распоряжения имуществом, предоставленным ему на праве полного хозяйственного ведения. Российский законодатель определил, что ипотекой предприятия может быть обеспечено не каждое требование, в частности, ограничения установлены в отношении минимального размера обеспечиваемого обязательства и срока его действия. Эта сумма в соответствии со ст. 71 Федерального закона «Об ипотеке» (далее по тексту – Федеральный закон) должна составлять не менее половины стоимости имущества, относящегося к предприятию. Согласно п. 2 ст. 71 этого закона залогом предприятия обеспечивается денежное обязательство, подлежащее исполнению не ранее чем через год после заключения договора об ипотеке. Если договором предусмотрено, что ипотекой предприятия обеспечивается обязательство со сроком исполнения менее чем через год, право на обращение взыскания на предмет ипотеки по неисполненному или ненадлежащим образом исполненному обязательству возникает у залогодержателя только по истечении года с момента заключения договора об ипотеке. Считается, что установление рассмотренных выше требований направлено на усиленную защиту интересов залогодателя. Вряд ли с данной позицией можно согласиться. Указанное ограничение, скорее всего, призвано обеспечить стабильность экономических отношений. Поскольку залог распространяется не только на активы, но и на долги, входящие в состав предприятия, данная сделка затрагивает интересы кредиторов, а также наемных работников должника, обслуживающих соответствующий имущественный комплекс. Представляется, что интересы этих лиц прежде всего и защищает российский законодатель, не допуская залога предприятия при наличии незначительного или краткосрочного долга. Полагаем, что это положительный опыт наших соседей. Однако открытым остается вопрос – а как быть, если договором предусмотрены проценты на сумму обеспеченного ипотекой обязательства? Исходя из смысла ст. 71 Федерального закона, можно сделать вывод, что сумму обязательства составляет основной долг, поэтому считаем, что если договором предусмотрены проценты на данную сумму в качестве вознаграждения, они должны тоже составлять основной долг. Возможные неустойки и иные финансовые санкции при определении суммы обязательства также учитываться не должны, так как эта сумма, как уже отмечалось выше, должна быть не менее половины стоимости предприятия на момент заключения договора о залоге предприятия. В Республике Беларусь при невыполнении обязательства, обеспеченного ипотекой предприятия, залогодержатель вправе принять меры по оздоровлению финансового положения субъекта хозяйствования, предусмотренные договором об ипотеке (ч. 3 ст. 40 Закона Республики Беларусь о залоге). В этих целях залогодержатель наделяется правом изменить в одностороннем порядке договор об ипотеке, предусмотрев в нем право на участие в управлении таким юридическим лицом, получения информации о его деятельности, ограничения по распоряжению имуществом в установленном порядке, а также срок, в течение которого это право должно быть реализовано (п. 1.2 Указа Президента Республики Беларусь «О некоторых мерах по обеспечению государственных интересов при ипотеке предприятия» от 22.11.2000 г. № 605). Если предусмотренные меры по оздоровлению финансового состояния юридического лица по истечении указанного в договоре срока не принесут надлежащего результата, требования залогодержателя удовлетворяются из стоимости заложенного имущества в порядке, определенном гражданским законодательством. Право на принятие залогодержателем мер по оздоровлению финансового положения предприятия предусмотрено и в украинском законе о залоге (ч. 3 ст. 38). Если указанные меры не дали желаемых результатов, залогодержатель вправе, со-

## Секция IX. Правовое регулирование хозяйственной деятельности 393

гласно данной статье украинского закона, обратить взыскание на имущество, находящегося в ипотеке предприятия. Согласно ч. 1 ст. 73 Федерального закона в случае неисполнения залогодателем обязательства, обеспеченного ипотекой предприятия, взыскание на заложенное имущество может быть обращено только по решению суда.

В настоящее время в Парламенте Республики Беларусь готовится к рассмотрению и принятию проект Закона «Об ипотеке». Несомненно, что необходимость принятия данного закона давно назрела в нашей стране и обусловлена рядом экономических, политических и социальных предпосылок. Полагаем, что качественная редакция данного Закона будет способствовать поступательному развитию правовой системы в Республике Беларусь. В этой связи целесообразна унификация белорусского законодательства об ипотеке с российским, разработка механизма осуществления сделок по залогу недвижимости с конкретизацией по объектам.