

мер, при избрании конкретного правоограничения учитывать с кем и в каких жилищно-бытовых условиях проживает подозреваемый (обвиняемый), а также ряд иных факторов, имеющих значение для качественного обеспечения исполнения данной меры пресечения. Другими словами, ограничить определенными рамками полномочия следователя по применению домашнего ареста.

2. Принятие законодательного акта по аналогии с законом Республики Беларусь «О порядке и условиях содержания лиц под стражей». Такой подход представляется наиболее перспективным.

Несмотря на то что, как и в случае с домашним арестом, вопросы применения меры пресечения в виде заключения под стражу подробно урегулированы уголовно-процессуальным законодательством, для ее реализации (исполнения) потребовалось принятие отдельного законодательного акта, что обусловлено значительным объемом ограничиваемых прав и свобод лиц, содержащихся под стражей, не только на личную свободу, но и на личную жизнь, неприкосновенность жилища и др.

Таким образом, конституционно-правовые нормы, связанные с ограничением прав и свобод человека, в частности подозреваемых (обвиняемых) в совершении преступлений, требуют более детального научного изучения и дальнейшей реализации в нормах законодательства Республики Беларусь.

#### Библиографические ссылки

1. Бахин, С.В. О классификации прав человека, провозглашенных в международных соглашениях / С.В. Бахин // Правоведение. 1991. № 2.
2. Василевич, Г.А. Конституция Республики Беларусь : науч.-практ. коммент. / Г.А. Василевич. Минск : ГИУСТ БГУ, 2005.
3. Малько, А.В. Стимулы и ограничения в праве / А.В. Малько. 2-е изд. М. : Юристъ, 2004.
4. Маунц, Т. Государственное право Германии (ФРГ и ГДР) : пер. с нем. / Т. Маунц ; М. : Инстр. лит., 1959.
5. О соответствии Конституции Республики Беларусь части второй статьи 6 Закона «О порядке выезда из Республики Беларусь и въезда в Республику Беларусь граждан Республики Беларусь», пункта 13 Правил оформления документов на выезд за границу гражданам Республики Беларусь, подпункта 25.1 пункта 25 Инструкции о порядке оформления паспорта гражданина Республики Беларусь для выезда за границу в части установления пятилетнего срока действия обязательной отметки в паспорте гражданина Республики Беларусь, временно выезжающего за границу : заключение Конституц. Суда Респ. Беларусь, 27 сент. 2002 г., № 3-146 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. 2002. № 111. 6/340.
6. Принципы, пределы, основания ограничения прав и свобод человека по российскому законодательству и международному праву. Материалы круглого стола журн. «Государство и право» // Государство и право. 1998. № 7.
7. Тихонравов, Ю.В. Основы философии права : учеб. пособие / Ю.В. Тихонравов. М. : Вестник, 1997.

Дата поступления в редакцию: 26.07.2012

УДК 347.27

*А.В. Гоев, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент кафедры гражданского и трудового права Академии МВД Республики Беларусь*

### ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИПОТЕЧНЫХ ОТНОШЕНИЙ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

*Рассматриваются основные проблемы, возникающие в сфере кредитных правоотношений. Анализируются возможные способы обеспечения исполнения кредитных обязательств, изучаются вопросы, сдерживающие развитие институтов ипотечного кредитования. Делается вывод о необходимости совершенствования банковского и залогового законодательства Республики Беларусь.*

*In article the main problems arising in the sphere of credit legal relationship are considered. Possible ways of ensuring execution of credit obligations are analyzed, the questions constraining development of institutes of mortgage lending are studied. The conclusion about need of improvement of the bank and mortgaging legislation of Republic of Belarus is drawn.*

В связи с происходящими процессами объединения бывших республик СССР в единое экономическое пространство вопросы обеспечения финансовой безопасности являются одной из жизненно важных проблем как в плане существования и развития Беларуси в виде отдельного государства, так и как компонента всего мирового хозяйственного пространства.

При этом функции обеспечения финансовой безопасности Беларуси не ограничиваются и не сводятся только к защите. Главным приоритетом деятельности государства в сфере обеспечения финансовой безопасности является развитие его граждан, повышение качества их жизни. В последние годы законодательство Беларуси разрешает многие проблемы в этой сфере, но в сложившейся ситуации с учетом развития интеграционных процессов наблюдается увеличение зависимости экономики Беларуси, и особенно национальной денежно-кредитной системы, от конъюнктуры мирового рынка. Сохранение устойчивых темпов развития национальной экономики невозможно без решения проблем, связанных с проведением эффективной денежной политики. Одним из важнейших направлений этой деятельности является банковское кредитование реального сектора экономики.

Кредит в современных условиях представляет собой форму движения ссудного капитала, т. е. денежного капитала, предоставляемого в ссуду. Кредит обеспечивает трансформацию денежного капитала в ссудный и выражает отношения между кредиторами и заемщиками. При его помощи свободные денежные капиталы и доходы субъектов хозяйствования, личного сектора и государства аккумулируются, превращаясь в ссудный капитал, который передается за плату во временное пользование.

Кредит необходим для поддержания непрерывности кругооборота фондов действующих предприятий, обслуживания процесса реализации произведенных товаров. Содействие непрерывности производственного процесса составляет основную цель кредитного перераспределения временно свободных денежных ресурсов между экономическими звеньями, нуждающимися в средствах. При этом в результате такого перераспределения происходит ускорение оборота фондов.

Кредит объективно выступает как необходимый источник формирования основных и оборотных средств хозяйствующих субъектов, т. е. использование кредита наряду с собственными средствами является нормальным моментом в деятельности субъекта хозяйствования. Благодаря кредитным отношениям отпадает необходимость обязательного накопления собственных средств и происходит более быстрое вовлечение ресурсов в хозяйственных оборот за счет экономии при закупке сырья, материалов и т. д. [9, с. 6–7]. Однако в настоящее время данная роль кредита реализуется в Республике Беларусь далеко не полностью. Активному участию кредита в регулировании межотраслевых отношений препятствует недостаточность развития рыночных начал в экономике. В частности, только начинает формироваться рынок ссудных капиталов, не закончено формирование кредитной системы, адекватной рыночным отношениям, не завершен процесс демонополизации и децентрализации экономики. Деятельность коммерческих банков по кредитованию народного хозяйства еще не полностью соответствует принципам рыночного хозяйства. Регулирующее воздействие кредита на воспроизводственные пропорции осложняется также кризисом производства и развитием инфляционных процессов [9, с. 9].

С учетом обстоятельств, характерных для банковской сферы в 2012 г., видим, что предоставляя кредит, банк сильно рискует. Поэтому от возможных потерь его страхует целый комплекс правовых, экономических и организационных мер по стимулированию заемщика к своевременному и полному исполнению своих обязательств и удовлетворению интересов кредитора в случае их неисполнения. Белорусское законодательство предусматривает, что выдача кредитов банками должна обеспечиваться соответствующими способами обеспечения. Так, ст. 147 Банковского кодекса установлено, что исполнение обязательств по кредитному договору может обеспечиваться различными способами, предусмотренными законодательством Республики Беларусь или договором [1].

Один из основных способов обеспечения исполнения обязательств предусмотрен п. 1 ст. 310 Гражданского кодекса Республики Беларусь. Им является ипотека – вид залога, предметом которого согласно ст. 38 закона Республики Беларусь «О залоге» является залог земли и недвижимого имущества (предприятий, зданий, сооружений и других объектов), непосредственно связанного с землей [4].

Ипотечные отношения возникают из договора или на основании законодательного акта при наступлении указанных в нем обстоятельств, если в законодательном акте предусмотрено, какое имущество и для обеспечения какого обязательства признается находящимся в ипотеке, при этом кредитор имеет право в случае неисполнения должником обязательства получить

удовлетворение из стоимости переданного в ипотеку имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами [7].

Общими регуляторами ипотечных отношений в Республике Беларусь кроме вышеперечисленных нормативных правовых актов являются также указы и декреты президента Республики Беларусь. Так, указ Президента Республики Беларусь от 28 апреля 2006 г. № 277 «О некоторых вопросах регулирования рынка ценных бумаг» [6] регулирует некоторые вопросы, связанные с таким видом ипотечных отношений, как залог ценных бумаг, указ Президента Республики Беларусь от 2 июня 2009 г. № 276 «Об отдельных вопросах ипотеки земельных участков и признании утратившими силу некоторых указов президента Республики Беларусь» [8] регламентирует решение некоторых вопросов по отдельному виду ипотечных отношений, связанных с залогом земельных участков, а декрет Президента Республики Беларусь от 1 марта 2010 г. № 3 «О некоторых вопросах залога имущества» регулируют отношения по залогоу имущества, приобретенного за счет внешнего государственного займа (кредита), имущества, находящегося в совместной собственности, имущества, относящегося к историко-культурным ценностям и т. д. [5]

Таким образом, по основному назначению предметов ипотеки различают:

ипотеку земельных участков;

ипотеку жилых домов, квартир, дач, садовых домиков, гаражей;

ипотеку предприятий, зданий, строений, сооружений и других производственных объектов.

Они четко определяются при заключении договора и легко идентифицируются. С этим проблем не возникает. Сдерживает широкое распространение ипотеки у нас в стране недостаточная отлаженность механизма обращения кредитором взыскания на имущество несостоятельного должника. Его, например, не так-то просто выселить из заложенной под кредит квартиры. Имеются еще нерешенные проблемы, связанные с оценкой заложенного жилья, возможностями вторичного рынка ценных бумаг и т. д., но они не столь актуальны и в настоящий момент их решение может быть отложено на некоторое время.

Особенностью ипотеки земельных участков является то, что, если предметом ее выступают земельные участки, обеспечиваемое требование может быть только из кредитного договора. В роли залогодержателей согласно указу Президента Республики Беларусь от 2 июня 2009 г. № 276 «Об отдельных вопросах ипотеки земельных участков и признании утратившими силу некоторых указов Президента Республики Беларусь» могут выступать банки, имеющие специальное разрешение (лицензию) на осуществление банковской деятельности в части осуществления банковской операции по размещению привлеченных денежных средств от своего имени и за свой счет на условиях возвратности, платности и срочности. Залогоу земельного участка посвящена ст. 50 Кодекса о земле [2].

Земельные участки, предоставленные для строительства и (или) обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), могут передаваться в ипотеку только вместе с расположенными на них капитальными строениями (зданиями, сооружениями) или незавершенными законсервированными капитальными строениями, под которыми согласно ст. 1 закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» понимаем законсервированный объект строительства, создание которого в качестве капитального строения разрешено в соответствии с законодательством Республики Беларусь, но не завершено, имеющий прочную связь с землей, назначение, местонахождение, размеры которого описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним [3].

Согласно п. 5 ст. 321 ГК если ипотека установлена на земельный участок, на котором находятся здания или сооружения, принадлежащие не залогодателю, а другому лицу, то при обращении залогодержателем взыскания на этот участок и его продаже с публичных торгов к приобретателю участка переходят права и обязанности, которые в отношении этого лица имел залогодатель.

Согласно ст. 13 Конституции Республики Беларусь земли сельскохозяйственного назначения находятся в собственности государства и в соответствии с законом об ипотеке и Кодексом Республики Беларусь о земле не могут быть переданы в ипотеку. Поэтому земли, находящиеся в государственной собственности, могут быть переданы физическим и юридическим лицам в постоянное или временное пользование, аренду, пожизненное наследуемое владение. Это связано с тем, что в соответствии с п. 4 ст. 262 ГК владелец земельного участка, не являющийся

собственником, не вправе распоряжаться этим участком. Таким образом, передаче в ипотеку подлежат только земельные участки, находящиеся в частной собственности.

При ипотеке предприятия или иного имущественного комплекса необходимо исходить из того, что согласно п. 2 ст. 321 ГК право залога распространяется на все его имущество – движимое и недвижимое, включая право требования и исключительные права, в том числе приобретенные в период ипотеки, если иное не определено законодательством или договором. Поэтому при невыполнении обязательства, обеспеченного ипотекой предприятия, залогодержатель вправе принять меры по оздоровлению финансового положения субъекта хозяйствования, предусмотренного договором об ипотеке, включая назначение представителей в руководящие органы, ограничение права распоряжаться произведенной продукцией и другим имуществом. Если указанные меры не дают надлежащих результатов, залогодержатель приобретает право удовлетворить требование из стоимости заложенного имущества. Данный момент имеет свое правовое закрепление в законе Республики Беларусь от 24 ноября 1993 г. № 2586-ХП «О залоге» [4].

Таким образом, можно сделать следующие выводы.

Ипотека – залог недвижимости для получения кредита, принята во всем мире. Она дает ипотекдержателю право принудительного взыскания на заложенное имущество и удовлетворение своих требований за счет выручки от продажи его с аукциона, если собственник не выполняет свои обязательства заемщика.

На сегодняшний день кредитование остается самым прибыльным, но и одновременно самым рискованным сектором, поэтому задача банка и соответственно его кредитного управления – максимально снизить риск, т. е. стремиться к тому, чтобы всякий кредит был возвратным.

Проблема возвратности кредитов не может быть успешно решена без совершенствования правового регулирования кредитных правоотношений, построения четкой теории возникновения и развития кредитного обязательства, определения его признаков, анализа возможных способов обеспечения исполнения.

Это связано с тем, что система ипотечного кредитования представляет собой сложный механизм, включающий в себя комплекс правовых, экономических и организационных мер стимулирования кредитополучателя к своевременному и полному исполнению своих обязательств и удовлетворению интересов кредитора в случае их неисполнения и для его активной работы в Республике Беларусь необходимо иметь надежную законодательную базу, опирающуюся на современную систему нормативных правовых актов.

#### Библиографические ссылки

1. Банковский кодекс Республики Беларусь : принят Палатой представителей 3 окт. 2000 г. : одобр. Советом Респ. 12 окт. 2000 г. : в ред. закона Респ. Беларусь от 14.07.2010 // КонсультантПлюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». Минск, 2011.
2. Кодекс Республики Беларусь о земле : принят Палатой представителей 17 июня 2008 г. : одобр. Советом Респ. 28 июня 2008 г. : текст Кодекса по состоянию на 7 янв. 2011 г. // КонсультантПлюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». Минск, 2012.
3. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним : закон Респ. Беларусь, 22 июля 2002 г., № 133-3 : в ред. закона Респ. Беларусь от 04.01.2010 // КонсультантПлюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». Минск, 2011.
4. О залоге : закон Респ. Беларусь, 24 нояб. 1993 г., № 2586-ХП : в ред. закона Респ. Беларусь от 22.12.2005 // КонсультантПлюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». Минск, 2012.
5. О некоторых вопросах залога имущества : декрет Президента Респ. Беларусь, 1 марта 2010 г., № 3 // КонсультантПлюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». Минск, 2012.
6. О некоторых вопросах регулирования рынка ценных бумаг : указ Президента Респ. Беларусь, 28 апр. 2006 г., № 277 // в ред. указа Президента Респ. Беларусь от 30.08.2011 // КонсультантПлюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». Минск, 2012.
7. Об ипотеке : закон Респ. Беларусь, 20 июня 2008 г., № 345-3 : в ред. закона Респ. Беларусь от 04.01.2010 // КонсультантПлюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». Минск, 2011.
8. Об отдельных вопросах ипотеки земельных участков и признании утратившими силу некоторых указов Президента Республики Беларусь : указ Президента Респ. Беларусь, 2 июня 2009 г., № 276 : в ред. указа Президента Респ. Беларусь от 03.08.2010 // КонсультантПлюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». Минск, 2012.
9. Основы банковского дела : учеб. пособие / Б.С. Войтешенко [и др.] ; под ред. Ю.М. Ясинского. Минск : Тесей, 1999.

Дата поступления в редакцию: 30.05.2012