

При ввозе товаров и проведении таможенного оформления таможенными органами, можно выделить несколько этапов контроля: контроль приема, регистрации и учета таможенных деклараций; контроль за правильностью определения кода товара в соответствии с Товарной номенклатурой внешнеэкономической деятельности и страны происхождения, а также соблюдения мер нетарифного регулирования; валютный контроль и контроль таможенной стоимости; контроль таможенных платежей; досмотр и выпуск товаров.

Н.Н. Ермолкевич

НЕКОТОРЫЕ ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИПОТЕКИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

При заключении договоров у субъекта хозяйствования возникает необходимость в обеспечении выполнения обязательства надлежащим образом. При обеспечении возврата банковского кредита чаще всего используется ипотека.

В настоящее время особый интерес представляет залог объектов незавершенного строительства, залог строящихся квартир по договору долевого участия в строительстве. В этих вопросах есть некоторые особенности, на которых следует остановиться особо.

В силу статьи 316 Гражданского кодекса Республики Беларусь, залогодателем вещи может быть ее собственник либо лицо, имеющее на нее право хозяйственного ведения, а залогодателем права может быть только лицо, которому закладываемое право принадлежит.

Право собственности на строящиеся здания, сооружения и иное вновь создаваемое недвижимое имущество возникает с момента завершения создания этого имущества, если же имущество подлежит государственной регистрации — с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено законодательством (ст. 220 ГК РБ).

До завершения создания недвижимости, а в соответствующих случаях — до его госрегистрации, право собственности возникает только в отношении материалов и другого имущества, из которого недвижимое имущество создается.

Следовательно, в силу статьи 220 Гражданского кодекса Республики Беларусь все объекты незавершенного строительства, с правовой точки зрения, являются совокупностью строительных материалов, из которых они созданы, поэтому могут закладываться на основании договоров, заключенных в простой письменной форме. Однако, думается, следует в законодательстве определить порядок и ус-

ловия регистрации прав на объект незавершенного строительства как единый объект недвижимости.

Что касается долевого строительства, то дольщики, вкладывающие денежные средства, остаются собственниками вносимых денежных средств и приобретенного за их счет имущества. При этом, в силу статьи 210, они передают право владения, пользования и распоряжения этим имуществом застройщику. Объем правомочий застройщика определяется договором долевого участия в строительстве. В этом договоре может быть предусмотрено и право застройщика передавать незавершенное строительство в залог от своего имени. До ввода дома в эксплуатацию с обеспечением выданного дольщику кредита может быть и залог прав дольщика.

Следовательно, при просрочке платежа по кредитному договору принудительное обращение взыскания на заложенные права производится по решению суда путем передачи банку-кредитору всех прав по договору долевого участия в строительстве. Стоимость заложенных прав для зачета погашения заемщиком обязательств по кредитному договору определяется в договоре залога. Данный договор заключается в простой письменной форме.

На практике в обеспечение исполнения кредитного договора заключается договор залога квартиры, которая поступит в собственность в будущем. Такая возможность законодательно закреплена статьей 321 и может быть использована при долевом строительстве. Форма такого договора должна соответствовать пункту 3 статьи 320, в том числе и с так называемой условной регистрацией ипотеки. В этом случае ипотека возникнет только с момента регистрации права собственности залогодателя на объект недвижимости. Однако это положение пока законодательно не закреплено. Поэтому с регистрацией таких договоров есть проблемы.

На практике встает еще много вопросов, и основным препятствием для нормального кредитования сделок с недвижимостью все же является на сегодняшний день отсутствие законодательных актов об ипотеке, в которых предусматривались бы особенности залога всех видов недвижимости. Хотелось бы, чтобы это был единый нормативный акт.

И. П. Кузьмич

ПОНЯТИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО КООПЕРАТИВА ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ И РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

В соответствии со статьей 107 ГК Республики Беларусь производственным кооперативом (артелью) признается коммерческая ор-