

УЧРЕЖДЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ
"БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ"

УДК 347.27 (476)

ШЕЛКОВ ОЛЕГ ВАСИЛЬЕВИЧ

**ЗАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ И ЕГО ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ
В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право;
международное частное право

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Минск – 2005

Работа выполнена в Академии управления при Президенте Республики Беларусь

- Научный руководитель – кандидат юридических наук, доцент Русак Л.Г.,
заведующая кафедрой государственного
управления и права, Академия управления
при Президенте Республики Беларусь
- Официальные оппоненты: член-корреспондент НАН Беларуси,
доктор юридических наук, профессор Тихиня В.Г.,
заведующий кафедрой гражданского права,
ЧУО “Минский институт управления”
- кандидат юридических наук Полещук Л.А.,
главный советник отделения гражданского
и экономического законодательства,
Национальный центр законопроектной
деятельности при Президенте Республики
Беларусь
- Оппонирующая организация – ГИУ “Институт государства и права Националь-
ной академии наук Беларуси”

Защита состоится 18 октября 2005 г. в 14.30 на заседании совета по защите диссертаций Д 02.07.04 при УО “Белорусский государственный экономический университет” по адресу: 220070, Минск, просп. Партизанский, 26, ауд. 407 (1-й учеб. корп.), тел. 209-79-56.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке УО “Белорусский государственный экономический университет” и в библиотеке УО “Белорусский государственный экономический университет”.

Автореферат разослан 16 сентября 2005 года.

Ученый секретарь совета по защите диссертаций,
кандидат юридических наук, доцент



Вабищевич

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы диссертации. Развитию залога, особенностям его применения на белорусских землях, а также в России, европейских странах и США, основным направлениям законодательного регулирования ипотечного кредитования посвящены исследования ряда отечественных и зарубежных ученых. В частности, ими изучены такие вопросы, как понятие ипотеки, содержание договора об ипотеке и его регистрации, роль и значение закладной в ипотечном кредитовании, правовые формы, обеспечивающие организацию и функционирование рынка ипотечного кредитования и др.

Вместе с тем за рамками исследований остались вопросы правового регулирования такого вида залога, как ипотека, в период действия на белорусских землях законодательства Речи Посполитой, Российской империи, комплексный анализ современного ипотечного законодательства, выявление его правовых проблем, разработка правовых условий формирования в нашей стране системы долгосрочного ипотечного кредитования.

В связи с этим особую значимость приобретает изучение особенностей правового регулирования и практики применения ипотеки в дореволюционной Беларуси, исследование современного белорусского законодательства о залоге недвижимости, разработка предложений по его совершенствованию, внесение изменений и дополнений в правовые акты, регулирующие правоотношения в области долгосрочного ипотечного кредитования.

Важность исследуемых в диссертации проблем для Республики Беларусь объясняется глубокими системными преобразованиями, происходящими в отечественной экономике, которая в настоящее время перестраивается на основе многоукладности, современных рыночных принципов регулирования. Растет число субъектов хозяйствования, количество и разнообразие связей между ними. Современные отношения между должником и кредитором строятся на основе взаимной выгоды и в строгом соответствии с действующим законодательством.

Одним из важнейших инструментов правового регулирования этих отношений является залог недвижимости, обеспечивающий исполнение кредитного обязательства заемщика перед банком. Возрастание роли залога недвижимости (ипотеки) в период реформирования национальной экономики объясняется:

- стремлением кредитных учреждений использовать в своей деятельности апробированные в мировой практике финансовые инструменты;
- высокой ценностью и инфляционной устойчивостью данного способа обеспечения исполнения обязательств;
- значительной выгодой ипотеки для должника, позволяющей ему продолжать использовать заложенное имущество по своему назначению и получать доход.

Кроме того, залог недвижимости (ипотека) является правовым институтом, на основе которого формируется система долгосрочного ипотечного кредитования. Создание такой системы в Республике Беларусь позволит:

- получить один из важнейших источников инвестиций для всех отраслей экономики (промышленности, сельского хозяйства, строительства и др.);
- активизировать банковскую деятельность и деятельность на рынке недвижимости;
- привлечь в жилищную сферу сбережения населения и другие внебюджетные финансовые ресурсы;
- оживить экономику страны в целом, способствовать ее стабилизации и общему развитию.

Результаты проведенного в диссертационной работе исследования судебной практики свидетельствуют о том, что при рассмотрении судами споров, возникающих из ипотечных правоотношений, допускается немало ошибок. Выявление их причин, внесение предложений по устранению недостатков будут способствовать повышению качества рассмотрения судами дел этой категории.

Таким образом, актуальность темы диссертации обуславливается необходимостью научного исследования залога недвижимости (ипотеки) как одного из наиболее надежных способов обеспечения исполнения обязательств, целесообразностью внесения на основе результатов данного исследования и обобщения судебной практики рассмотрения споров, возникающих из залоговых правоотношений, предложений по совершенствованию правового регулирования ипотеки и расширению практики ее применения в финансовой системе страны.

Связь работы с крупными научными программами, темами. Данное исследование проводилось в рамках Концепции совершенствования законодательства Республики Беларусь, одобренной Указом Президента Республики Беларусь от 10 апреля 2002 г. № 205. Пункт 34.4 Концепции предусматривает создание условий для развития законодательства, регулирующего отношения в сфере ипотечной деятельности.

Цель и задачи исследования. Цель диссертации – научно обоснованные знания об ипотеке (залоге недвижимости) как способе обеспечения исполнения обязательств и о правовых условиях создания в Республике Беларусь системы долгосрочного ипотечного кредитования.

Цель работы предопределила постановку и решение следующих задач:

- исследовать эволюцию взглядов на залог недвижимости на территории Беларуси;
- раскрыть понятие залога недвижимости (ипотеки), понятие и содержание договора об ипотеке, права и обязанности его сторон, порядок государственной регистрации ипотеки, особенности обращения взыскания на заложенное имущество;
- обобщить судебную практику рассмотрения споров, возникающих из ипотечных правоотношений;
- выявить и классифицировать правовые проблемы отечественного законодательства, регулирующего отношения, связанные с ипотекой, внести предложения по его совершенствованию;
- определить роль и значение залогового кредитования для национальной экономики;

- выявить предпосылки и основные принципы формирования в Республике Беларусь системы долгосрочного кредитования, основанной на залоге недвижимости;
- разработать предложения по содержанию правовых актов, регулирующих отношения в области долгосрочного ипотечного кредитования.

Объект и предмет исследования. Объектом диссертационного исследования являются общественные отношения, складывающиеся в процессе исполнения обеспеченных ипотекой обязательств, а также при создании системы ипотечного кредитования. Предмет исследования составляют закономерности правового регулирования и применения залога недвижимости (ипотеки) на территории Беларуси, судебная практика рассмотрения споров, возникающих из залоговых правоотношений.

Гипотеза. Предполагается, что проведенное исследование особенностей правового регулирования и практики применения ипотеки в дореволюционной Беларуси, изучение современного белорусского законодательства о залоге недвижимости, разработка предложений по его совершенствованию, в том числе и по содержанию нормативных правовых актов, регулирующих правоотношения в области долгосрочного ипотечного кредитования, позволят повысить эффективность использования залога недвижимости как одного из наиболее надежных способов обеспечения исполнения обязательств, значительно расширить сферу его практического применения.

Методология и методы проведенного исследования. Методологическую основу диссертационной работы составляют фундаментальные положения теории познания, принципы, законы, категории диалектики, которые рассматривают явления реальной действительности в их постоянном движении, взаимосвязи и взаимообусловленности.

В исследовании использовались следующие методы: теоретического анализа (системно-структурный и экономико-правовой), общелогические (анализ, синтез, сравнение, обобщение), исторический, сравнительно-правовой и др.

Теоретической базой исследования являются труды таких ученых, как А.Д. Александров, М.И. Брагинский, В.И. Бусов, В.В. Витрянский, В.А. Витушко, А.Э. Вормс, Е.Н. Данилова, Т.И. Довнар, В.А. Дорошкевич, А.Т. Евтух, В.С. Ем, Б.Я. Завидов, Е.В. Каминская, Е.Б. Козлова, Д.А. Колбасин, Г.И. Кравцова, А.В. Кузнецов, Л.А. Кассо, Н.Л. Лагошная, Д.И. Мейер, Л.Е. Пайдиев, А.Л. Подгайский, В.Ф. Понька, Л.Г. Русак, В.В. Савицкий, Е.А. Суханов, Н.А. Сыродоев, А.В. Черных, В.Ф. Чигир, Н.В. Филиппович, Г.Ф. Шершеневич и др.

Нормативная правовая база исследования включает отечественное и зарубежное законодательство, регулирующее ипотеку. Автором изучены решения Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь, хозяйственного суда г. Минска, судов районов г. Минска, принятые в 2000–2004 гг. при рассмотрении споров, возникших из залоговых правоотношений.

Научная новизна и значимость полученных результатов. Данная диссертационная работа представляет собой комплексное многостороннее исследование на монографическом уровне сравнительно новой для Республики Беларусь, малоизучен-

ной в отечественной науке проблемы правового регулирования залога недвижимости (ипотеки).

Научная новизна исследования состоит в разработке теоретических положений и практических рекомендаций по совершенствованию правового регулирования и расширению практики применения ипотеки в Республике Беларусь.

К наиболее существенным результатам, имеющим научную новизну, относятся следующие:

- выработаны новые научно обоснованные предложения по совершенствованию залогового и связанного с ним законодательства: о введении в современное законодательство положения о совокупном залоге (обеспечении одного и того же (единого) требования несколькими видами недвижимого имущества одновременно); о допустимости последующего залога без согласия залогодержателя в случае, если размер обеспечиваемого последующим залогом требования не превышает разность между рыночной стоимостью объекта и размером обеспеченного ипотекой первичного обязательства; об обеспечении жильем из специально созданного жилищного фонда неплатежеспособного заемщика и членов его семьи в случае обращения взыскания на заложенное по договору об ипотеке жилое помещение; об уточнении порядка предоставления заинтересованным лицам информации о существующих на момент ее выдачи правах и ограничениях (обременениях) прав на конкретный объект недвижимого имущества; о расширении прав законных представителей при совершении сделок с жилыми помещениями, в которых проживают дети или другие (часть которых) они имеют в собственности;

- обоснована возможность и целесообразность использования при развитии отечественного ипотечного законодательства опыта правового регулирования и практики применения ипотеки в США, Германии и России, а также на белорусских землях в период их нахождения в составе Речи Посполитой и Российской империи;

- выявлены и исследованы правовые проблемы действующего белорусского законодательства о залоге недвижимости: невозможность широкого использования земельных участков в качестве предмета залога; сложность выбора методов оценки предмета залога; значительный срок обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество; отсутствие резервного жилищного фонда для отселения несостоятельных должников и др.;

- внесены предложения по содержанию нормативных правовых актов, регулирующих отношения в области долгосрочного ипотечного кредитования в Республике Беларусь.

Результаты диссертации могут использоваться для дальнейших исследований по данной тематике.

Практическая (экономическая, социальная) значимость полученных результатов. Основное практическое значение диссертационной работы заключается в обосновании и формулировании организационных и правовых мер по совершенствованию залогового и связанного с ним законодательства, созданию в Республике Бела-

реть системы долгосрочного кредитования, основанной на залоге недвижимости; разработке мер по устранению недостатков в практике рассмотрения судами споров, вытекающих из ипотечных правоотношений, что будет способствовать повышению качества принимаемых судебных решений по делам этой категории; разработке предложений о внесении изменений в действующие законодательные акты, а также проектов иных нормативных актов, создающих правовую базу системы долгосрочного ипотечного кредитования. Результаты диссертационного исследования были использованы при подготовке проекта Закона Республики Беларусь “О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним” и концепции Закона Республики Беларусь “Об ипотеке”.

Экономическая и социальная значимость полученных результатов состоит в том, что предлагаемые меры по совершенствованию залогового законодательства, расширению практики применения ипотеки, созданию системы долгосрочного ипотечного кредитования будут способствовать решению в масштабах страны жилищной проблемы, проблемы финансирования промышленности и сельского хозяйства.

Основные положения диссертации, выносимые на защиту:

1. Обоснование необходимости использования при формировании в Республике Беларусь ипотечного законодательства, с учетом введения в стране системы долгосрочного ипотечного кредитования, элементов действующего в Германии, США и разрабатываемого в России механизма ипотеки: создание ипотечных банков, рефинансирование ипотечных кредитов за счет выпуска специальных ценных бумаг – закладных листов, предварительное накопление на специальных счетах банков средств для строительства и приобретения жилья и др.

2. Обоснование целесообразности применения при совершенствовании отечественного залогового законодательства опыта правового регулирования залога недвижимости (ипотеки), накопленного в период действия на белорусских землях законодательства Речи Посполитой и Российской империи: обеспечение исполнения обязательств совокупным залогом, заключение акта залога недвижимости в форме “закладной” и др.

3. Авторские научно обоснованные предложения по совершенствованию законодательства Республики Беларусь, регулирующего залог недвижимости (ипотеку):

- о законодательном закреплении совокупного залога, что позволит обеспечить одно и то же (единое) требование несколькими видами недвижимого имущества одновременно. В связи с этим ст. 317 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) необходимо дополнить новым п. 3 следующего содержания: “Допускается обеспечение одного и того же (единого) требования несколькими видами недвижимого имущества одновременно. Порядок оценки входящих в совокупный залог объектов недвижимости, очередность обращения на них взыскания и их реализации устанавливаются соглашением сторон”;

- о допустимости вторичной ипотеки без согласия залогодержателя в случае, если размер обеспечиваемого последующим залогом требования не превышает разность

между стоимостью объекта и размером обеспеченного ипотекой первичного обязательства, что даст возможность залогодателю повторно заложить ценный объект. С этой целью п. 2 ст. 323 ГК Республики Беларусь следует изложить в следующей редакции: “Последующий залог допускается без согласия залогодержателя в случае, если размер обеспечиваемого им требования не превышает разность между оценочной стоимостью объекта и размером обеспеченного ипотекой первичного обязательства”;

- о законодательном закреплении необходимости предоставления жилья заемщику и его семье в случае обращения взыскания на заложенное по договору об ипотеке жилое помещение, что обеспечит социальную защиту неплатежеспособного заемщика. Для этого ст. 123 Жилищного кодекса Республики Беларусь необходимо дополнить новой ч. 5 следующего содержания: “Заемщику и членам его семьи в случае обращения взыскания на заложенное по договору об ипотеке жилое помещение предоставляется жилье из специально созданного фонда в пределах выплаченных гражданином средств на погашение кредита”.

4. Авторское определение залога недвижимости (ипотеки), раскрывающее обязательственную и вещную природу ипотеки и подчеркивающее ее специфический предмет – недвижимость, которое диссертант считает необходимым закрепить в гражданском законодательстве Республики Беларусь: “Под залогом недвижимости (ипотекой) следует понимать залог объектов, отнесенных к недвижимому имуществу, который служит обеспечению исполнения обязательства должником перед кредитором-залогодержателем. В случае неисполнения должником обеспеченного залогом обязательства кредитор-залогодержатель приобретает право преимущественного удовлетворения своих требований перед другими кредиторами должника за счет заложенного недвижимого имущества, собственником (владельцем) которого является залогодатель. Ипотека подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством для государственной регистрации прав на недвижимое имущество”.

5. Авторские предложения по содержанию законодательных актов, создающих в Республике Беларусь правовую базу системы долгосрочного ипотечного кредитования:

- о целесообразности изложения основных правовых норм, регулирующих правоотношения, связанные с ипотекой, в законе “Об ипотеке”, проект концепции которого разработан автором. В законе “Об ипотеке” следует определить: основания возникновения ипотеки; обязательства и требования, обеспечиваемые ипотекой; правила заключения договора об ипотеке и его содержание; действия по обеспечению сохранности заложенного по договору об ипотеке имущества; порядок обращения взыскания на имущество, являющееся предметом договора об ипотеке, и его реализации; особенности ипотеки отдельных видов имущества, являющегося предметом ипотеки;

- о необходимости внесения в действующее налоговое законодательство дополнений, устанавливающих налоговые льготы для участников жилищной ипотеки: при уплате подоходного налога из дохода физических лиц, являющихся заемщиками, вы-

читать средства, зачисленные на жилищные сберегательные счета в банках, при условии их целевого использования; освободить строительные организации, осуществляющие жилищное строительство, и банки, выдающие ипотечные кредиты, от уплаты налога на прибыль и обосновать возможность последующего распространения предлагаемых налоговых льгот на участников ипотечного кредитования промышленности и сельского хозяйства;

- о необходимости закрепления в законопроекте “Об обязательном государственном страховании жилых помещений при ипотечном жилищном кредитовании” норм, предусматривающих обязательное страхование жизни и трудоспособности заемщика. В последующем для обеспечения гарантий финансовой защиты ипотечных операций целесообразно принять нормативный правовой акт об обязательном страховании недвижимого имущества, предоставляемого в залог, от рисков утраты и повреждений и страховании гражданской ответственности участников ипотечного рынка.

Личный вклад соискателя. Диссертация является результатом самостоятельного научного исследования автором проблемы правового регулирования залога недвижимости (ипотеки). Все выносимые на защиту положения, выводы и обобщения принадлежат автору, отражают точку зрения автора на тенденции развития залогового законодательства в Республике Беларусь и других странах.

Апробация результатов диссертации. Результаты исследования докладывались автором, получили одобрение и поддержку на республиканских научно-практических конференциях в Академии управления при Президенте Республики Беларусь: “Проблемы государственного управления и реформирования экономики” (Минск, 1998), “Государство и экономика: проблемы функционирования” (Минск, 1999), “Республика Беларусь на рубеже веков: социально-экономические проблемы” (Минск, 2000), “Проблемы теории и методологии государственного управления в трансформационном обществе” (Минск, 2001); на международных научно-практических конференциях в Белорусском государственном университете: “Конституционно-правовые проблемы формирования социально-правового государства” (Минск, 2000), “Актуальные проблемы государства и права на современном этапе” (Минск, 2001); на международном семинаре “Совершенствование земельного законодательства. Ипотечное кредитование”, организованном и проведенном общественным объединением “Земельная реформа” при участии Национальной земельной службы Швеции (Минск, 2003) и др.

Опубликованность результатов. Основные положения и выводы диссертации опубликованы в 18 научных работах общим объемом 183 страницы, в том числе 1 монография; 6 статей в научных изданиях, включенных в перечень изданий для опубликования результатов диссертационных исследований; 1 статья в журнале; 1 статья в сборнике научных трудов; 4 материала конференций; 5 тезисов докладов.

Структура и объем диссертации. Диссертация состоит из введения, общей характеристики работы, трех глав, заключения, списка использованных источников, включающего 205 наименований, и приложений. Общий объем диссертации – 122 страницы. Объем, занимаемый 4 приложениями, составляет 7 страниц.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Первая глава **“Историко-правовой анализ развития законодательства, регулирующего применение залога недвижимости (ипотеки), на территории Беларуси”** состоит из трех разделов.

В первом разделе освещается развитие научной мысли в отечественной и зарубежной литературе по рассматриваемой проблеме, выявляются вопросы, которые остались вне поля зрения ученых, обосновывается необходимость проведения дальнейших исследований в данной области и определяются направление, цели и задачи диссертационного исследования. Автор высказывает мнение о том, что Беларусь сможет расширить применение ипотеки, избежать многих негативных явлений, сопутствующих введению системы долгосрочного ипотечного кредитования, основанной на залоге недвижимости, если обратится к опыту США, Западной Европы, России по созданию нормативной правовой базы для эффективного использования ипотеки.

Во втором разделе рассматривается правовое регулирование залога недвижимости на белорусских землях в период их нахождения в составе Речи Посполитой и Российской империи. Отмечается, что правовое регулирование залога недвижимости (ипотеки) в Речи Посполитой, в состав которой белорусские земли входили с 1569 г. до конца XVIII в., получило широкое развитие. На разработку и становление залогового законодательства большое влияние оказали нормы права, возникшие непосредственно на польских землях, а также на землях, находившихся определенный период под влиянием Германии, Австро-Венгрии и, конечно, Великого княжества Литовского.

По мнению автора, для создателей современной системы государственной регистрации недвижимого имущества в Республике Беларусь представляют интерес достаточно совершенный правовой механизм регистрации недвижимости и ипотечных сделок с ней в Речи Посполитой, простой и удобный порядок предоставления информации о существующих правах и их ограничениях (обременениях) на конкретный объект недвижимости.

В Российской империи процесс развития и совершенствования законодательства, регулирующего залог недвижимости, с начала XIX в. шел по двум направлениям. Подробной регламентации подверглись как залог недвижимости с участием частных лиц и казенных учреждений, так и залог недвижимости в кредитных учреждениях. Залог недвижимости с участием частных лиц и казенных учреждений регулировался Сводом законов Российской империи. В ст. 420 т. X Свода законов определялись понятие права собственности на недвижимое имущество, основания его приобретения, понятие и сущность залога. В ст. 1588 т. X Свода законов указывались виды договоров, обеспечиваемые залогом недвижимого имущества. По мнению автора, аналогичную по содержанию норму следовало бы ввести в Гражданский кодекс Республики Беларусь, указав конкретные виды обязательств, обеспечиваемых ипотекой.

Обращается внимание на то, что в Своде законов были удачно разработаны нормы о совокупном залоге, которые можно использовать при совершенствовании залогового законодательства Беларуси.

Следует также отметить порядок оформления залогового правоотношения между частными лицами. Акт на залог недвижимого имущества между ними совершался крепостным порядком и назывался закладной крепостью на недвижимое имение. Причем закладная крепость в отличие от закладных листов банков не могла передаваться по надписи на ней.

Залог недвижимости в кредитных учреждениях наиболее широкое распространение в Российской империи получил в акционерных поземельных банках, правовое положение которых было достаточно полно регламентировано российским законодательством.

Однако весь опыт залогового кредитования, накопленный в Российской империи, в последующем был полностью утрачен.

В третьем разделе рассматривается правовое регулирование залога недвижимости на территории Беларуси в период ее нахождения в составе СССР. Автор диссертации указывает на то, что, несмотря на достаточную разработанность института залога в ГК БССР 1923 г. и ГК БССР 1964 г., залог недвижимости в этот период в нашей стране широкого распространения не получил.

Вторая глава **“Залог недвижимости (ипотека) в современном гражданском праве Республики Беларусь”** содержит четыре раздела, в которых исследуются понятие залога недвижимости и его разновидности, содержание договора об ипотеке, права и обязанности сторон ипотечного правоотношения, особенности государственной регистрации ипотеки, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, судебная практика рассмотрения споров, возникающих из ипотечных правоотношений.

В первом разделе раскрывается понятие залога недвижимости (ипотеки), излагаются научная полемика отечественных и зарубежных ученых-правоведов об ипотеке как способе обеспечения исполнения обязательств, позиция автора по данному вопросу и дается авторское определение залога недвижимости, характеризующее обязательственную и вещную природу ипотеки и подчеркивающее ее специфический предмет – недвижимость. Указывается, что вступление в действие в 1993 г. Закона Республики Беларусь “О залоге”, а в 1999 г. – Гражданского кодекса Республики Беларусь и последовавшее за этим широкое применение залога во всех сферах финансовой и экономической жизни ознаменовало новый этап в развитии залогового права на территории Беларуси. Отмечается, что современные отношения по залому регулируются гл. 23 Гражданского кодекса Республики Беларусь. Отдельные вопросы залоговых правоотношений регламентируются декретами и указами Президента Республики Беларусь, постановлениями Совета Министров, нормативными актами Национального банка Республики Беларусь, министерств и ведомств.

Излагаются результаты работы по созданию в Республике Беларусь специально законодательства, регулирующего ипотеку.

Результаты проведенного исследования свидетельствуют о том, что наиболее широкое распространение в Беларуси получили такие разновидности залога недвижимости, как залог земельных участков, предприятий или иных имущественных ком-

плексов в целом либо их отдельных зданий и сооружений, а также залог жилых помещений. Автором проанализированы особенности правового регулирования использования этих разновидностей залога недвижимости в качестве объектов ипотечных правоотношений.

Во втором разделе рассматриваются понятие и содержание договора о залоге недвижимости (ипотеке). Подчеркивается, что в данном договоре должны быть указаны предмет залога и его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом. Определяется перечень недвижимого имущества, которое может быть предметом ипотеки, и обращается внимание на то, что при характеристике предмета ипотеки в тексте договора необходимо не только указать его наименование, место нахождения, но и дать описание, достаточное для идентификации этого предмета. В договоре должны быть указаны право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество, зарегистрировавший это право залогодателя.

Проведенный анализ действующей законодательной базы показывает, что тех положений, которые имеются в действующем законодательстве для регламентации предмета ипотеки, достаточно для правового регулирования залога недвижимости и основанных на нем кредитных операций. Однако более эффективному применению залогового законодательства в сфере недвижимости мешают проблемы, существующие в отношении предмета ипотеки, выявленные в ходе исследования: невозможность широкого использования земельных участков в качестве предмета залога; проблема достоверности сведений об обременениях предмета ипотеки; сложность последующего залога предмета ипотеки; неурегулированность совокупного залога и др.

Вносятся предложения по разрешению выявленных проблем путем изменения и дополнения действующих правовых норм.

Отмечается, что в договоре об ипотеке наряду с предметом следует указывать в денежном выражении и его оценку, которая имеет важное значение для банка и его клиента при предоставлении кредита под залог недвижимости. В республике сегодня имеется, пусть несовершенно и недостаточно полное, законодательство, регулирующее процедуру оценки недвижимости.

По мнению автора диссертации, основными направлениями деятельности по формированию и дальнейшему развитию в Республике Беларусь института оценки недвижимого имущества для совершения залоговых и иных сделок с ним станут следующие: формирование механизмов государственного регулирования оценочной деятельности; выработка стандартов оценки недвижимого имущества; определение порядка и методов проведения оценки рыночной стоимости недвижимого имущества и др.

Акцентируется внимание на том, что в договоре об ипотеке указываются также существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом. Под существом обязательства понимается основное обязательство, для обеспечения исполнения которого и служит залог. Что касается размера обязательства (например,

размера ссуды, процентов за пользование кредитом и т.д.), то при определении обязательства, которое обеспечивается залогом недвижимости, необходимо установить в договоре его величину в денежном выражении. Если эта величина может быть установлена лишь в будущем, в договоре следует оговорить порядок и другие требуемые условия ее определения.

Рассматриваются стороны ипотечного отношения, их права и обязанности. Подчеркивается, что залогодержателем может являться только кредитор по обеспеченному залогом (основному) обязательству. В качестве залогодателя могут выступать как должник по основному обязательству, обеспеченному залогом, так и третье лицо, как правило, собственники закладываемого имущества. Залогодателем может быть также лицо, которому предмет залога принадлежит на праве хозяйственного ведения. Как залогодатель, так и залогодержатель являются носителями вытекающих из договора об ипотеке или акта законодательства прав и обязанностей, содержание которых раскрывается в работе.

Ключевое место в процессе возникновения реальных ипотечно-кредитных правоотношений занимает система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которая исследуется в третьем разделе второй главы. Правовые основы новой, более современной системы государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним закладывает Закон Республики Беларусь “О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним”.

Проведенный автором анализ сложившейся и формируемой в Республике Беларусь системы регистрации ипотеки дает основания для вывода о том, что она сможет обеспечить необходимый уровень регистрации недвижимости и ее залога при кредитных правоотношениях, вводе в стране системы ипотечного кредитования, хотя и имеет ряд недостатков, обобщенных и изложенных в данной главе.

В четвертом разделе излагается порядок обращения взыскания на заложенное имущество. Указывается, что по действующему законодательству в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства по обстоятельствам, за которые он отвечает, залогодержатель имеет право обратиться взыскание на предмет залога по решению суда или по нотариально удостоверенному соглашению залогодателя с залогодержателем. В отношении нотариального соглашения Декрет Президента Республики Беларусь от 27 января 2003 г. № 5 “Об упорядочении реализации заложенного имущества” допускает погашение банковского кредита за счет заложенного имущества без обращения в суд и проведения публичных торгов на основании нотариально удостоверенного договора залогодержателя с залогодателем, заключенного после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет залога.

Уделяется внимание тому, что действие указанного Декрета не распространяется на те случаи, когда взыскание на предмет залога обращается только по решению суда или предметом залога являются основные средства залогодателя. По мнению автора

диссертации, применительно к ипотечным правоотношениям с участием юридических лиц данный Декрет по-прежнему не предоставляет возможности упрощенного порядка реализации недвижимого имущества без обращения в суд.

Содержатся анализ и обобщение судебной практики хозяйственных и общих судов по рассмотрению дел о взыскании с ответчиков задолженности по кредитному договору, обеспеченному залогом недвижимого имущества. Отмечается наличие ряда нерешенных правовых проблем, касающихся порядка обращения взыскания на заложенное имущество, и предлагаются пути их решения.

В отношении судебной практики рассмотрения судами иных споров, возникающих из залоговых правоотношений, указывается, что суды в основном правильно применяют нормы действующего законодательства при рассмотрении споров этой категории. Однако при этом допускаются немало ошибок и недостатков, причинами которых являются ненадлежащая подготовка дел к слушанию, неполнота исследования обстоятельств дела, неправильное применение судами норм Гражданского кодекса Республики Беларусь, а также специальных нормативных правовых актов, регулирующих отношения кредита, залога и ряда иных гражданских отношений.

Проведенные автором обобщение и анализ судебной практики, внесение предложений по устранению выявленных недостатков будут способствовать повышению качества рассмотрения дел данной категории.

В третьей главе **“Развитие правовой базы системы долгосрочного ипотечного кредитования”**, которая содержит два раздела, исследуются роль и значение залогового кредитования для национальной экономики, выявляются предпосылки и основные принципы, организационно-правовые условия формирования в Республике Беларусь системы долгосрочного кредитования, основанной на залоге недвижимости.

В первом разделе указывается, что залог недвижимости успешно применяется в качестве правового института, лежащего в основе системы долгосрочного ипотечного кредитования. Создание в Беларуси такой системы кредитования является одним из важнейших источников инвестиций для всех отраслей экономики: промышленности, сельского хозяйства, строительства и др.

Предпосылками создания в Республике Беларусь системы долгосрочного ипотечного кредитования автор диссертации считает: последовательное проведение государственной политики по созданию в стране системы залогового кредитования; сокращение бюджетного финансирования жилищного строительства, повышение доли жилья, возводимого за счет граждан; необходимость долгосрочного кредитования промышленности, сельского хозяйства, других отраслей экономики.

Основными принципами формирования системы долгосрочного ипотечного кредитования в Республике Беларусь, по мнению автора, должны стать осуществляемые одновременно разработка нормативной правовой базы ипотеки и предоставление доступа участникам ипотеки к дешевым долгосрочным кредитным ресурсам. В последующем требуется обеспечить защиту интересов кредитора и заемщика посредством страхования, специальных государственных гарантий, отлаженной процедуры

обращения взыскания на заложенное имущество; создать необходимые элементы рынка долгосрочного ипотечного кредитования; обеспечить приоритетное развитие ипотечного кредитования жилищного строительства и сельского хозяйства.

Во втором разделе излагаются основные направления формирования правовой базы системы долгосрочного ипотечного кредитования в Республике Беларусь. Анализ действующего законодательства позволяет сделать вывод о том, что сегодня нормативная правовая база регламентирует практически все вопросы ипотечного правоотношения и в основном обеспечивает выполнение институтом залога недвижимости функции обеспечения исполнения обязательств.

Однако действующих нормативных правовых актов для развития массового залогового кредитования недостаточно. С этой целью вносятся предложения по разработке комплексной системы правовых актов и их содержанию для урегулирования отношений по долгосрочному ипотечному кредитованию.

Наиболее важным для формирования и развития системы ипотечного кредитования мы считаем принятие закона “Об ипотеке (залоге недвижимости)”, в котором должны быть обобщены и отражены основные правовые нормы ипотечного правоотношения. Автором разработана концепция закона “Об ипотеке (залоге недвижимости)”, которая представлена в комиссию по жилищной политике, строительству, торговле и приватизации Палаты представителей Национального собрания Республики Беларусь.

Главным положением концепции является разработка механизма действия ипотеки. Это потребует принятия нормативных правовых актов, регулирующих деятельность ипотечных банков, обращение ипотечных облигаций (закладных листов), оценку недвижимости, обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество, выселение из заложенных жилых помещений и т.д.

В Республике Беларусь должна быть также создана единая система регистрации прав на недвижимое имущество и реализован принцип единого неделимого объекта недвижимости.

Автор считает необходимым в законопроекте “Об обязательном государственном страховании жилых помещений при ипотечном жилищном кредитовании” изложить нормы, предусматривающие комплекс стандартных правил, осуществляемых в добровольной или обязательной форме, по видам страхования при ипотечном кредитовании. В последующем эти правила необходимо распространить на ипотечное кредитование промышленности и сельского хозяйства.

В действующее налоговое законодательство предлагается внести дополнения, содержащие налоговые льготы для всех субъектов ипотечного процесса.

Особую роль на начальном этапе формирования системы долгосрочного ипотечного кредитования населения призвано сыграть государство. Так как развитие ипотеки находится в сфере государственных интересов, органы государственной власти и управления должны создать организационные и правовые условия, развивающие и поддерживающие механизм ипотечного кредитования.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенное исследование эволюционного развития ипотеки на белорусских землях, изучение современного залогового законодательства Республики Беларусь, банковской, судебной, правоприменительной практики позволяют сформулировать следующие выводы и предложения, в которых обобщены основные положения диссертации:

1. Залог недвижимости (ипотека) является правовым институтом, на основе которого создастся система долгосрочного ипотечного кредитования. В США и Западной Европе давно сформировалась развитая и законодательно отрегулированная система ипотечного кредитования, в основу которой положены четкие методы регистрации недвижимости, эффективная практика привлечения долгосрочных финансовых ресурсов для кредитования через выпуск и обращение ипотечных ценных бумаг.

При введении и распространении системы долгосрочного ипотечного кредитования Беларусь сможет избежать многих негативных явлений, если обратится к опыту США и Германии в части рефинансирования ипотечных кредитов за счет выпуска специальных ценных бумаг – закладных листов, предварительного накопления на специальных счетах банков средств для строительства и приобретения жилья, предоставления государством налоговых и иных льгот для участников ипотеки и др.

Автором обосновывается необходимость унификации белорусского залогового законодательства с российским залоговым правом путем использования при правовом регулировании ипотечных правоотношений в Республике Беларусь ряда элементов создаваемого в Российской Федерации механизма ипотеки, в числе которых социальная защита неплатежеспособных заемщиков в случае обращения взыскания на заложенное по договору об ипотеке жилое помещение, создание специальных структур для развития ипотечного кредитования, выпуск кредиторами эмиссионных ипотечных ценных бумаг, их реализация на фондовом рынке и др. [2, 3].

2. В период нахождения белорусских земель в составе Речи Посполитой и Российской империи залог недвижимости получил значительное развитие. Во время нахождения БССР в составе СССР, несмотря на тщательную регламентацию в гражданском законодательстве, этот правовой институт широкого распространения не имел.

Творческое использование накопленного уникального исторического белорусского опыта применения и правового регулирования залога недвижимости (ипотеки) является обязательным условием совершенствования залогового законодательства в Республике Беларусь [1].

3. Правовые нормы действующего законодательства позволяют успешно использовать залог недвижимости для обеспечения исполнения обязательств. Для более эффективного применения залогового законодательства в сфере недвижимости необходимо внести в него ряд предложенных автором изменений и дополнений: о введении положения о совокупном залоге; о допустимости последующего залога без согласия залогодержателя в случае, если размер обеспечиваемого последующим залогом тре-

бования не превышает разность между рыночной стоимостью объекта и размером обеспеченного ипотекой первичного обязательства; об обеспечении жильем из специально созданного фонда неплатежеспособного заемщика и членов его семьи в случае обращения взыскания на заложенное по договору об ипотеке жилое помещение и др. [6, 10, 15, 17].

4. Исследование эволюционного развития и современного содержания понятия залога недвижимости (ипотеки) приводит к выводу о том, что понятие залога недвижимости, содержащееся в гражданском законодательстве, должно раскрывать обязательственную и вещную природу ипотеки и подчеркивать ее специфический предмет – недвижимость.

В гражданском законодательстве Республики Беларусь предлагается закрепить авторское определение залога недвижимости (ипотеки): “Под залогом недвижимости (ипотекой) следует понимать залог объектов, отнесенных к недвижимому имуществу, который служит обеспечению исполнения обязательства должником перед кредитором-залогодержателем. В случае неисполнения должником обеспеченного залогом обязательства кредитор-залогодержатель приобретает право преимущественного удовлетворения своих требований перед другими кредиторами должника за счет заложенного недвижимого имущества, собственником (владельцем) которого является залогодатель. Ипотека подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством для государственной регистрации прав на недвижимое имущество” [1, 14].

5. Залог недвижимости (ипотека) представляет собой правовой институт, на основе которого формируется система долгосрочного ипотечного кредитования. Создание такой системы в Республике Беларусь станет одним из важнейших источников инвестиций для всех отраслей экономики: промышленности, сельского хозяйства, жилищного строительства.

В этой связи автором предлагаются следующие рекомендации:

- основными принципами построения системы установить осуществляемые одновременно разработку нормативной правовой базы ипотеки и предоставление доступа участникам ипотеки к дешевым долгосрочным кредитным ресурсам;
- проводить политику последовательного, единообразного нормативного закрепления принципов ипотечного кредитования в законодательных и подзаконных актах, касающихся тех или иных аспектов ипотеки;
- в наиболее важном из этих актов – законе “Об ипотеке” – обобщить и отразить основные правовые нормы ипотечного правоотношения;
- для обеспечения гарантий финансовой защиты ипотечных операций разработать и принять нормативный правовой акт о страховании в обязательной или добровольной форме недвижимого имущества, предоставляемого в залог, от рисков утраты и повреждения и страховании гражданской ответственности участников ипотечного рынка;
- внести в действующее налоговое законодательство дополнения, содержащие налоговые льготы для всех субъектов ипотечного процесса [4, 5, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 16, 18].

СПИСОК ОПУБЛИКОВАННЫХ РАБОТ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Монография

1. Шелков О.В. Ипотека: история и современность: Сравнительно-правовой анализ: Моногр. – Минск: Акад. упр. при Президенте Респ. Беларусь, 2002. – 103 с.

Статьи в научных изданиях, включенных ВАК в перечень изданий для опубликования результатов диссертационных исследований

2. Шелков О.В. Европейская модель ипотечного кредитования и возможность ее применения в Республике Беларусь // Сб. науч. ст. / Воен. акад. Респ. Беларусь. – Минск, 2003. – № 6. – С. 283–290.

3. Шелков О.В. Ипотека в Москве. Результаты и перспективы // Проблемы упр.–2002. – № 2. – С. 86–90.

4. Шелков О.В. Правовые условия создания в Республике Беларусь системы долгосрочного ипотечного кредитования // Пром.-торговое право. – 2005. – № 1. – С. 157–164.

5. Шелков О.В. Предпосылки и принципы создания в Республике Беларусь системы долгосрочного кредитования, основанной на залоге недвижимости // Сб. науч. ст. / Воен. акад. Респ. Беларусь. – Минск, 2005. – № 8. – С. 81–85.

6. Шелков О.В. Проблемы правового регулирования ипотечных правоотношений // Вестн. молодеж. науч. о-ва. – 2005. – № 1. – С. 50–52.

7. Шелков О.В. Формирование правовой базы системы долгосрочного ипотечного кредитования в Республике Беларусь // Вести Ин-та современных знаний. – 2005. – № 1. – С. 14–18.

Статьи в сборниках научных трудов

8. Шелков О.В. Организационно-правовые условия создания системы ипотечного кредитования в Республике Беларусь // Межвузов. сб. науч. тр. преподавателей, адъюнктов и соискателей / Ин-т упр. и предпринимательства; Под общ. ред. В.Ф. Ермоловича. – Минск, 2003. – С. 40–48.

Статьи в журналах

9. Шелков О.В. Создание в Беларуси системы долгосрочного ипотечного кредитования жилья // Бюл. норматив.-правовой информ. – 2003. – № 9. – С. 29–40.

Материалы конференций

10. Шелков О.В. Правовые проблемы залога недвижимости в Республике Беларусь // Проблемы государственного управления и реформирования экономики: Материалы конференции. – Минск, 2003. – С. 10–12.

риалы науч.-практ. конф. аспирантов и соискателей. Минск, 15 дек. 1998 г. / Акад. упр. при Президенте Респ. Беларусь. – Минск, 1999. – С. 171–173.

11. Шелков О.В. Роль гражданского законодательства в формировании правового социального государства в Республике Беларусь // Конституционно-правовые проблемы формирования социального правового государства: Материалы междунар. науч.-практ. конф. Минск, 30–31 марта 2000 г. / Белорус. гос. ун-т. – Минск, 2000. – С. 154–155.

12. Шелков О.В. Перспективы ипотечного кредитования жилья в Республике Беларусь // Актуальные проблемы государства и права на современном этапе: Материалы междунар. науч. конф. Минск, 27–28 окт. 2000 г. / Белорус. гос. ун-т. – Минск, 2001. – С. 137–138.

13. Шелков О.В. Ипотечное жилищное кредитование // Проблемы теории и методологии государственного управления в трансформационном обществе: Материалы респ. науч.-практ. конф. Минск, 12 дек. 2001 г. / Акад. упр. при Президенте Респ. Беларусь. – Минск, 2002. – С. 158–159.

Тезисы докладов

14. Шелков О.В. Организационно-правовые аспекты развития ипотеки в Республике Беларусь // Государство и экономика: проблемы эффективного функционирования: Тез. докл. респ. науч.-практ. конф. Минск, 15 дек. 1999 г. / Акад. упр. при Президенте Респ. Беларусь. – Минск, 2000. – С. 167–168.

15. Шелков О.В. Ипотечка в Беларуси: проблемы и перспективы // Республика Беларусь на рубеже веков: социально-экономические проблемы: Тез. докл. респ. науч.-практ. конф. Минск, 21 дек. 2000 г. / Акад. упр. при Президенте Респ. Беларусь. – Минск, 2001. – С. 141–143.

16. Шелков О.В. Основные правовые идеи и принципы формирования системы ипотечного кредитования жилья // Подготовка офицерских кадров в Военной академии Республики Беларусь: итоги, состояние и пути совершенствования: Тез. докл. 7-й науч.-метод. конф. Минск, 16–17 апр. 2003 г. / Воен. акад. Респ. Беларусь. – Минск, 2003. – С. 291–294.

17. Шелков О.В. Обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество // Актуальные вопросы развития военного искусства, тактики, строительства вооруженных сил, совершенствования и модернизации вооружения и военной техники: Тез. докл. 6-й воен.-науч. конф. Минск, 22–23 янв. 2004 г. / Воен. акад. Респ. Беларусь. – Минск, 2004. – С. 283–284.

18. Шелков О.В. Правовые условия формирования в Республике Беларусь системы ипотечного кредитования жилья // Роль и место внутренних войск в системе обеспечения общественной безопасности Республики Беларусь: Тез. докл. науч.-практ. конф. Минск, 20 мая 2004 г. / Фак. внутр. войск Воен. акад. Респ. Беларусь. – Минск, 2004. – С. 59–64.



РЭЗЮМЭ

Шалкоу Алэг Васільевіч

Залог нерухомаści і яго прававое рэгуляванне ў Рэспубліцы Беларусь

Ключавыя словы: абарачэнне спагнання, дагавор аб іпатэцы, дзяржаўная рэгістрацыя іпатэкі, залог, іпатэка, іпатэчны крэдыт, нерухомаць, прававое рэгуляванне, правы механізм, правыя ўмовы, прынцыпы сістэмы, сістэма іпатэчнага крэдытавання, спосаб забеспячэння выканання абавязацельстваў, эвалюцыйнае развіццё.

Аб'ектам даследавання з'яўляюцца грамадскія адносіны, якія складваюцца ў працэсе выканання забяспечаных іпатэкай абавязацельстваў, а таксама пры стварэнні сістэмы іпатэчнага крэдытавання.

Прадмет даследавання складаюць заканамернасці прававога рэгулявання і прымянення залогу нерухомаści на тэрыторыі Беларусі, судовая практыка разгляду спрэчак, якія ўзнікаюць з залогавых праваадносін.

Мэта работы – навукова абгрунтаваныя веды аб іпатэцы (залогу нерухомаści) як спосабе забеспячэння выканання абавязацельстваў і аб правых умовах стварэння ў Рэспубліцы Беларусь сістэмы доўгатэрміновага іпатэчнага крэдытавання.

Асноўныя метады даследавання: сістэмна-структурны, эканоміка-правы, параўнальна-правы, гістарычны, метады аналізу, сінтэзу, параўнання, абагульнення.

Навуковая навізна дысертацыі заключаецца ў тым, што дысертацыя прадстаўляе сабой вынік першага ў сучасных умовах комплекснага даследавання на манаграфічным узроўні параўнальна новай, малавывучанай праблемы прававога рэгулявання залогу нерухомаści (іпатэкі) ў Рэспубліцы Беларусь.

Ступень выкарыстання: вынікі дысертацыйнага даследавання былі выкарыстаны ў час падрыхтоўкі канцэпцый і праектаў законаў Рэспублікі Беларусь “Аб дзяржаўнай рэгістрацыі нерухомай маемасці, правоў на яе і здзелак з ёй”, “Аб іпатэцы”, у навучальным працэсе Васнянай акадэміі Рэспублікі Беларусь.

Сабраны фактычны матэрыял з'яўляецца асновай для далейшых даследаванняў па дадзенай тэматыцы.

Галіна ўжывання: вынікі даследавання могуць быць выкарыстаны ў праватворчай дзейнасці, праваўжывальнай практыцы і навучальным працэсе.

РЕЗЮМЕ

Шелков Олег Васильевич

Залог недвижимости и его правовое регулирование в Республике Беларусь

Ключевые слова: обращение взыскания, договор об ипотеке, государственная регистрация ипотеки, залог, ипотека, ипотечный кредит, недвижимость, правовое регулирование, правовой механизм, правовые условия, принципы системы, система ипотечного кредитования, способ обеспечения исполнения обязательств, эволюционное развитие.

Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся в процессе исполнения обеспеченных ипотекой обязательств, а также при создании системы ипотечного кредитования.

Предмет исследования составляют закономерности правового регулирования и применения залога недвижимости (ипотеки) на территории Беларуси, судебная практика рассмотрения споров, возникающих из залоговых правоотношений.

Цель работы – научно обоснованные знания об ипотеке (залоге недвижимости) как способе обеспечения исполнения обязательств и о правовых условиях создания в Республике Беларусь системы долгосрочного ипотечного кредитования.

Основные методы исследования: системно-структурный, экономико-правовой, сравнительно-правовой, исторический, методы анализа, синтеза, сравнения, обобщения.

Научная новизна диссертации состоит в том, что диссертация представляет собой результат первого в современных условиях комплексного исследования на монографическом уровне сравнительно новой, мало изученной проблемы правового регулирования залога недвижимости (ипотеки) в Республике Беларусь.

Степень использования: результаты диссертационного исследования были использованы при подготовке концепций и проектов законов Республики Беларусь “О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним”, “Об ипотеке”, в учебном процессе Военной академии Республики Беларусь.

Собранный фактический материал является основой для дальнейших исследований по данной тематике.

Область применения: результаты исследования могут быть использованы в правотворческой деятельности, правоприменительной практике и учебном процессе.

SUMMARY

Shelkov Oleg Vasiljevich

Real Estate Mortgage and its Legal Regulation in the Republic of Belarus

Key words: appeal to penalty, contract of mortgage, state registration of mortgage, security, mortgage, mortgage loan, real estate, legal regulation, legal machine, legal conditions, principles of the system, system of mortgage, way to ensure carrying out obligations, evolutionary development.

The object of the research are public relations, establishing in the process of carrying out obligations which are provided by mortgage, and also in creating a system of mortgage.

The subject of the research is legal regularity and application of mortgage in the territory of the Republic of Belarus, judicial practice of consideration of disputes emerging from mortgage law relations.

The goal of the work is scientifically well-grounded knowledge about mortgage as a method for securing the fulfillment of obligations and about legal conditions for creation in the Republic of Belarus of the system of long-term mortgage lending.

Main methods of the research: systematical-structural, economical-legal, comparative-legal, historical, methods of analysis, synthesis, comparison and generalization.

The scientific newness of the thesis consists therein, that the thesis is the result of the first complex research on monograph level of the comparatively new, little studied problem of legal regulation the real estate mortgage in the Republic of Belarus.

Extent of implementation: the results of the research were used while preparing the conceptions and projects of the laws of the Republic of Belarus “On the State Registration of the Real Estate Mortgage, Rights to it and Deals with it”, “On the Mortgage”, in the academic process at the Military Academy of the Republic of Belarus.

The actual gathered material is the basis for the further research on the topic.

Area of application: the research findings can be used in the lawmaking activity, law enforcement practice as well as in educational process.

Редактор *Т.В. Бурая*
Технический редактор *О.В. Амбарцумова*
Компьютерный дизайн *Т.В. Бесчетнова*

Подписано в печать 14.09.2005. Формат 60×84/16. Бумага офсетная. Гарнитура Times New Roman. Офсетная печать. Усл. печ. л. 1,4. Уч.-изд. л. 1,2. Тираж 60 экз. Заказ *312*

УО «Белорусский государственный экономический университет».
Лицензия издательская № 02330/0056968 от 30.04.2004.
220070, Минск, просп. Партизанский, 26.

Отпечатано в УО «Белорусский государственный экономический университет».
Лицензия полиграфическая № 02330/0148750 от 30.04.2004.
220070, Минск, просп. Партизанский, 26.