

## **ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ОБРАЩЕНИЯ ЗАКЛАДНОЙ**

**Г.А. Барздов**

Главное управление монетарных операций Национального банка,

[G.Barzdov@nbrb.by](mailto:G.Barzdov@nbrb.by)

В последнее время вопросы необходимости совершенствования законодательства в части развития ипотеки звучат чаще, однако они в основном обращены к проблемам поручительства и обеспечения интересов граждан-заемщиков. В то же время существуют другие направления, которые, на наш взгляд, не менее важны и реализация их будет способствовать развитию ипотечного кредитования в Республике Беларусь.

В результате практической работы с закладными [5], а также анализа законодательства можно выделить ряд проблем, препятствующих активному использованию закладных в Республике Беларусь. В целях их урегулирования на законодательном уровне требуется принять следующие меры.

1. Отменить при оформлении закладной обязательное составление и регистрацию договора об ипотеке при возникновении ипотеки в силу законодательства.

В соответствии с Законом Республики Беларусь от 20.06.2008 № 345-З "Об ипотеке" (далее – Закон) ипотека может возникать из договора (ипотека в силу договора) или на основании законодательного акта (ипотека в силу законодательства). При этом в случае возникновения ипотеки в силу законодательства не требуется оформления договора залога. Однако, при удостоверении прав залогодержателя и залогодателя закладной (составления закладной) договор об ипотеке необходим. Данная норма вытекает из пунктов 6 и 7 статьи 16 Закона, которыми установлено, что закладная составляется организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и передается первоначальному залогодержателю после государственной регистрации договора об ипотеке.

При оформлении договора об ипотеке у залогодателя возникают дополнительные расходы. В частности, в соответствии с подпунктом 21.2 пункта 21 Положения об оценочной стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 "Об оценочной деятельности в Республике Беларусь", необходима оценка недвижимого имущества, передаваемого в залог по договору об ипотеке. В случае оформления договора об ипотеке физическим лицом договор составляется и удостоверяется нотариусом. После оплаты услуг нотариуса стороны договора должны зарегистрировать договор в организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по установленным тарифам.

Таким образом, предоставление возможности оформления закладной при возникновении ипотеки в силу законодательства без составления и регистрации договора об ипотеке позволит минимизировать издержки залогодателя, что является необходимым условием развития рынка закладных.

2. Предоставить право учета залога бездокументарных закладных как на счете залогодателя, так и на счете залогодержателя.

Статьей 36 Закона предусмотрена возможность залога закладной без передачи ее другому лицу (залогодержателю закладной) в обеспечение обязательства по кредитному договору или иного обязательства между этим лицом и владельцем закладной, что усложняет контроль со стороны залогодержателя за залогом закладной при учете ее на счете "депо" залогодателя.

В то же время по другим видам ценных бумаг статьей 319 Гражданского кодекса Республики Беларусь и статьей 58 Закона Республики Беларусь от 24 ноября 1993 года № 2586-ХП "О залоге" предусмотрена возможность контрагентам самостоятельно определять место хранения заложенных ценных бумаг как у залогодателя, так и у залогодержателя.

Попутно необходимо еще раз обратить внимание на проблему раскрытия информации и показателей характеризующих рынок ценных бумаг Республики Беларусь [6], а именно – отсутствие официальной статистической информации о количестве выпущенных документарных и бездокументарных закладных. По нашему мнению, такая информация позволила бы в некоторой степени проанализировать процессы, складывающиеся на рынке закладных, и была бы интересна широкому кругу пользователей.

3. Отменить фиксацию обременения прав на бездокументарную закладную залоговыми обязательствами организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и оформление договора залога закладных в случаях, предусмотренных законодательством.

Это позволит де бюрократизировать процедуру залога закладной, снизит издержки участников и повысит оперативность при работе с закладной, так как при залоговых операциях не происходит переход прав собственности на закладную. Функционирующая в Республике Беларусь депозитарная система позволяет гарантировать учет бездокументарных ценных бумаг всех видов, как находящихся в свободном обращении, так и обремененных различными обязательствами, в том числе залоговыми, и оперативно представлять необходимую информацию заинтересованным. Для ценных бумаг (в том числе и бездокументарных закладных), обремененных залоговыми обязательствами, такая гарантия вытекает из процедуры блокировки заложенной бездокументарной ценной бумаги на соответствующем разделе счета "депо" залогодателя, либо залогодержателя. Таким образом, различные кредиты

обеспечить одной и той же бездокументарной закладной невозможно даже без государственной регистрации договора о залоге бездокументарной закладной (как ценной бумаги).

Так, например, Национальный банк предоставляет банкам кредиты под залог ценных бумаг на короткие сроки (как правило, до 7 дней), при этом доля внутрисдневных и однодневных кредитов составляет около 50 процентов, достигая в отдельные периоды 100 процентов. Для обеспечения оперативности рефинансирования и регулирования ликвидности банковской системы в настоящее время Национальный банк в рамках законодательства осуществляет выдачу вышеуказанных кредитов под залог ценных бумаг без оформления договоров о залоге. Такой механизм предусмотрен в Инструкции о порядке предоставления Национальным банком Республики Беларусь банкам кредитов, обеспеченных залогом ценных бумаг, утвержденной постановлением Совета директоров Национального банка Республики Беларусь от 14 сентября 2006 г. № 239. Однако в случае предоставления данных кредитов под залог закладных в соответствии с Законом требуется оформление договора о залоге, что делает выдачу кредитов под данное обеспечение (закладные) неэффективной.

4. Установить требование по обязательному составлению банком – первоначальным залогодержателем закладной документа, содержащего на дату составления договора об ипотеке (при возникновении ипотеки в силу договора) либо на дату подачи заявления о государственной регистрации закладной (при возникновении ипотеки в силу законодательства) сведения о размере обязательства, обеспеченного ипотекой, размере процентов и о сроке исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой.

Такая необходимость вытекает из того, что договор об ипотеке является основным документом, представляемым для совершения административной процедуры по государственной регистрации в специальном регистре, составлению и выдаче (передаче) документарной или бездокументарной закладной (пункт 65 перечня административных процедур, совершаемых Государственным комитетом по имуществу и подчиненными ему организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21 ноября 2007 г. № 1578 "Об утверждении перечня административных процедур, совершаемых Государственным комитетом по имуществу и подчиненными ему организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, и внесении изменений в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 8 июня 2004 г. № 689").

Однако в большинстве случаев договор об ипотеке не содержит всей необходимой информации для составления закладной. В частности, данные о размере обязательств, процентной ставке за пользование кредитными ресурсами и сроках исполнения обязательств чаще всего содержатся лишь в кредитном договоре. В соответствии с законодательством все изменения, вносимые в договор об ипотеке, должны регистрироваться в организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Как показывает практика, вышеуказанные данные из кредитного договора изменяются достаточно часто, а их изменение оформляется дополнительными соглашениями к кредитному договору. Таким образом, дублирование указанной информации в договоре об ипотеке будет способствовать усложнению процедуры внесения изменений в условия кредитования, снижения оперативности внесения этих изменений и приведет к дополнительным расходам на их регистрацию в организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Также следует отметить, что специалисты организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, не являясь специалистами банков и заполняя реквизиты закладной, вынуждены руководствоваться информацией, изложенной в кредитном договоре с использованием терминологии банковской сферы, что может привести к несоответствию реквизитов закладной данным кредитного договора.

В связи с вышеизложенным целесообразно законодательно предусмотреть стандартный для всех банков документ, который будет содержать информацию (размер обязательства, обеспеченного ипотекой, размер процентов и о сроке исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой), необходимую для организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним при составлении закладной.

5. При возникновении ипотеки в силу законодательства предоставить право подачи заявления о государственной регистрации бездокументарной закладной как залогодателем, так и залогодержателем, если в кредитном договоре указано, что права залогодержателя удостоверяются бездокументарной закладной.

В соответствии с пунктом 7 статьи 16 Закона установлено составление бездокументарной закладной в присутствии залогодателя, а если он является третьим лицом, – также и должника по обязательству, обеспеченному ипотекой. Однако, в случае возникновения ипотеки в силу законодательства, кредитным договором может быть предусмотрено оформление бездокументарной закладной. В такой ситуации присутствие залогодателя и подача им заявления о государственной регистрации бездокументарной закладной носит формальный характер.

Таким образом, для упрощения процедуры регистрации таких закладных в организациях по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним целесообразно предусмотреть вышеописанную процедуру подачи заявления.

6. Установить возможность подтверждения факта присутствия залогодателя для составления бездокументарной закладной при возникновении ипотеки в силу договора его подписью, проставленной на заявлении о государственной регистрации закладной либо свидетельстве о государственной регистрации бездокументарной закладной, а в случае подачи заявления представителем залогодателя – подписью представителя.

Согласно требованиям пунктов 6 и 7 статьи 16 Закона при составлении закладной должен присутствовать залогодатель. Исходя из практики применения положений данных норм полагаем целесообразным закрепить возможность подтверждения факта присутствия залогодателя при составлении бездокументарной закладной его подписью, что будет способствовать упрощению процедуры оформления и регистрации бездокументарной закладной.

7. Предоставить возможность внесения изменений в закладную и отметки в ней в случае изменения условий ипотеки либо условий обязательства, обеспеченного ипотекой, а также предусмотреть возможность исправления регистратором ошибок, допущенных не только при составлении закладной, но и при проставлении отметок на закладной.

Законодательством предусмотрено внесение изменений в закладную лишь в случае исправления ошибок. Однако иногда возникает необходимость корректировки закладной в случае изменения содержания кредитного договора, договора об ипотеке и т.д. Использование механизма исправления ошибок, допущенных при составлении закладной, в такой ситуации не представляется возможным, поскольку изначально закладная была составлена правильно. Таким образом, в сложившейся ситуации имеется единственный способ приведения в соответствие договора об ипотеке выданной по нему закладной при внесении изменений в договор: аннулирование закладной (прекращение ипотеки расторжением договора) и выдача новой закладной по вновь составленному зарегистрированному договору об ипотеке, содержащему измененные условия. Введение соответствующих норм, допускающих внесение изменений в зарегистрированную в установленном порядке закладную и в отметки на ней, решит существующую проблему.

8. Дополнить законодательство нормами, позволяющими уточнить обязательные реквизиты закладной в части размера обязательств, обеспеченных ипотекой, размера процентов, подлежащих уплате по этим обязательствам, срока исполнения обязательств и сведений о дате и месте государственной регистрации договора об ипотеке, за исключением случаев возникновения ипотеки в силу законодательства.

9. Урегулировать вопрос стоимости имущества, являющегося предметом ипотеки в силу законодательства, то есть определить указанную стоимость как размер обязательства по возврату основной суммы долга по предоставленному кредиту.

Решение этих проблем, позволит сделать обращение закладных более технологичным, удобным и менее затратным для всех субъектов, задействованных в операциях с ними – кредитора, заемщика, регистратора недвижимости, депозитариев и для других участников формирующегося рынка закладных, будет способствовать высвобождению трудовых и материальных ресурсов, развитию ипотечного кредитования и связанных с ним информационных технологий, а также формированию финансового рынка Республики Беларусь на более высоком уровне.

## **Литература:**

1. Закон Республики Беларусь от 20.06.2008 № 345-З "Об ипотеке".
2. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 21.11.2007 № 1578 "Об утверждении перечня административных процедур, осуществляемых Государственным комитетом по имуществу и подчиненными ему организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, и внесении изменений в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 8 июня 2004 г. № 689".

3. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 02.11.2008 № 1644 ”О государственной регистрации закладных“.

4. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 26.11.2008 № 1801 ”О составлении закладных и учете прав по ним“.

5. О развитии системы инструментов Национального банка Республики Беларусь по регулированию текущей ликвидности банков / Доклад начальника Главного управления монетарных операций П.А. Мамановича на расширенном заседании Правления// Банкаўскі веснік, № 13, май 2010.

6. Барздов, Г.А. Показатели вторичного рынка ценных бумаг / Г.А. Барздов, Н.Н. Ясевич // Банкаўскі веснік.– 2010.- №34. – С. 36-41.