

ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
20 июня 2008 г. № 345-З

ОБ ИПОТЕКЕ

Принят Палатой представителей 14 мая 2008 года
Одобен Советом Республики 4 июня 2008 года

(в ред. Законов Республики Беларусь от 04.01.2010 № 112-З,
от 12.07.2013 № 54-З)

Глава 1
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Понятие ипотеки и основания ее возникновения

1. Ипотека - залог недвижимого имущества (земельных участков, капитальных строений (зданий, сооружений) и др.) и иного имущества, приравненного законодательными актами к недвижимым вещам.

2. В силу ипотеки кредитор по обязательству, обеспеченному ипотекой (залогодержатель), имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости переданного в ипотеку имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами.

3. Ипотека может возникать из договора (ипотека в силу 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 (ипотека в силу законодательства).

4. Правила, установленные настоящим Законом для ипотеки в силу договора, в том числе в отношении закладной, применяются к ипотеке в силу законодательства, если иное не установлено законодательными актами.

(в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-З)

Статья 2. Законодательство Республики Беларусь об ипотеке

1. Законодательство Республики Беларусь об ипотеке основывается на Конституции Республики Беларусь и состоит из нормативных правовых актов Президента Республики Беларусь, Гражданского кодекса Республики Беларусь, Кодекса Республики Беларусь о земле, Жилищного кодекса Республики Беларусь, настоящего Закона и иных актов законодательства.

2. Правила ипотеки многолетних насаждений, воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, судов плавания "река - море", космических объектов устанавливаются законодательными актами.

Статья 3. Обязательства, обеспечиваемые ипотекой

Ипотекой могут быть обеспечены обязательства по кредитным договорам, договорам

займа, купли-продажи, аренды, подряда и иным договорам, а также из причинения вреда, если иное не установлено законодательными актами.

Статья 4. Требования, обеспечиваемые ипотекой

(в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

Ипотекой обеспечиваются требования в том размере, какой эти требования имеют к моменту удовлетворения, включая размер основного обязательства, а также, если иное не предусмотрено договором, проценты, неустойку, требование о возмещении убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением.

Статья 5. Обеспечение ипотекой дополнительных расходов залогодержателя

1. В случае, если залогодержатель в соответствии с условиями договора об ипотеке или в силу необходимости несет расходы по выплате задолженности залогодателя по платежам в бюджет и (или) иным обязательным платежам, связанным с имуществом, являющимся предметом ипотеки, возмещение залогодержателю этих необходимых расходов залогодателем обеспечивается ипотекой данного имущества.

2. Исключен.

(п. 2 статьи 5 исключен. - Закон Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

3. Если иное не предусмотрено договором, ипотека обеспечивает также расходы по обращению взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки, включая расходы на реализацию этого имущества при обращении на него взыскания.

Статья 6. Предмет ипотеки

1. Предметом ипотеки могут быть недвижимое имущество и иное имущество, приравненное законодательными актами к недвижимым вещам, в том числе которое поступит залогодателю в будущем и которое на момент заключения договора об ипотеке не считается созданным в соответствии с законодательством (далее - имущество, являющееся предметом ипотеки).

2. Если иное не предусмотрено договором об ипотеке, имущество, являющееся предметом ипотеки, считается заложенным вместе с принадлежностями как единое целое.

При ипотеке предприятия как имущественного комплекса право залога распространяется на все имущество, входящее в состав имущественного комплекса, включая право требования и исключительные права, в том числе приобретенные в период ипотеки, если иное не предусмотрено законодательными актами или договором об ипотеке.

3. На полученные в результате использования имущества, являющегося предметом ипотеки, плоды, продукцию и доходы право залога распространяется в случаях, предусмотренных договором об ипотеке.

4. Имущество не может быть предметом ипотеки в случае, если на него в соответствии с гражданским процессуальным законодательством не может быть обращено взыскание по исполнительным документам, а также в случае, если имущество приобретено за счет внешнего государственного займа (кредита), до полного погашения обязательств по такому займу (кредиту). (часть первая п. 4 статьи 6 в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

Часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения (неделимая вещь), не может быть самостоятельным предметом ипотеки.

5. Ипотека земельных участков, иного имущества допускается лишь постольку, поскольку их

оборот допускается законодательными актами.

Участки недр, водные объекты, леса не могут быть предметом ипотеки.

6. Имущество, являющееся предметом ипотеки, не передается залогодержателю.

Статья 7. Залогодатель

1. Право передавать в ипотеку имущество, находящееся в частной собственности, принадлежит его собственнику, а если имущество передано в хозяйственное ведение или оперативное управление, - лицу, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, с согласия собственника этого имущества или уполномоченного им лица.

Право передавать в ипотеку имущество, находящееся в государственной собственности, принадлежит собственнику, а если имущество передано в хозяйственное ведение или оперативное управление, - лицу, за которым это имущество закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, в порядке, установленном законодательством о распоряжении государственным имуществом, если иное не предусмотрено Президентом Республики Беларусь.

Собственник вправе передать в ипотеку имущество, закрепленное на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, только после изъятия такого имущества у лица, за которым это имущество закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

В случаях, предусмотренных [частью первой](#) настоящего пункта, [пунктом 1 статьи 9](#), [пунктами 3 и 4 статьи 52](#) настоящего Закона и иными законодательными актами, передача имущества в ипотеку возможна только после получения согласия (решения) определенных ими лиц и (или) государственных органов.

Передача имущества в ипотеку лицом, осуществляющим безвозмездное пользование этим имуществом, не допускается.

(п. 1 статьи 7 в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

2. Залогодателем по договору об ипотеке могут быть как сам должник по основному обязательству, обеспеченному ипотекой, так и лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо). При этом требование кредитора по обязательству, обеспеченному ипотекой, к залогодателю - третьему лицу ограничивается имуществом, являющимся предметом ипотеки, если иное не установлено соглашением сторон или законодательством.

3. При правопреемстве, в том числе в порядке наследования, имущества, являющегося предметом ипотеки, ипотека сохраняется. Переход прав и обязанностей к правопреемникам (наследникам) такого имущества осуществляется в соответствии с [пунктами 1 и 2 статьи 26](#) настоящего Закона.

Статья 8. Залогодержатель

1. Кредитор по обязательству, обеспеченному ипотекой, является залогодержателем по договору об ипотеке, обеспечивающему исполнение этого обязательства.

2. Залогодержателями по договору об ипотеке земельных участков могут быть банки, соответствующие требованиям, определяемым Президентом Республики Беларусь, а также иные организации в случаях, определенных законодательными актами Президента Республики Беларусь.

(в ред. Законов Республики Беларусь от 04.01.2010 № 112-3, от 12.07.2013 № 54-3)

Статья 9. Ипотека имущества, находящегося в общей собственности

1. Имущество, находящееся в совместной собственности, может быть передано в ипотеку при наличии письменного согласия на это всех собственников.

2. Участник долевой собственности может заложить свою долю в праве общей собственности без согласия других собственников.

В залог может быть передана доля в праве собственности на недвижимое имущество, зарегистрированная в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

(часть вторая п. 2 статьи 9 введена Законом Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

3. При передаче в ипотеку изолированного помещения в капитальном строении (здании, сооружении) (далее - изолированное помещение), в котором возникло совместное домовладение, одновременно в залог переходит и доля залогодателя в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения.

(п. 3 статьи 9 в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

4. В случае обращения взыскания по требованию залогодержателя на долю в праве общей собственности при ее продаже применяются правила статей 253 и 258 Гражданского кодекса Республики Беларусь.

Статья 10. Определение стоимости имущества, являющегося предметом ипотеки, при заключении договора об ипотеке

1. При заключении договора об ипотеке стоимость имущества, являющегося предметом ипотеки, определяется соглашением сторон, если иное не установлено законодательными актами. При этом стоимость земельного участка, являющегося предметом ипотеки, не может быть ниже кадастровой стоимости этого земельного участка, а стоимость расположенных на земельном участке капитальных строений (зданий, сооружений) или незавершенных законсервированных капитальных строений, являющихся предметом ипотеки, не может быть ниже их стоимости, определенной рыночным методом, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

(в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

Если одна из сторон при заключении договора об ипотеке требует проведения независимой оценки, такая оценка обязательна для сторон. При этом исполнитель оценки выбирается по взаимному согласию сторон.

2. В случаях, установленных законодательством, проводится обязательная оценка имущества, являющегося предметом ипотеки.

3. Условия и порядок оценки имущества, являющегося предметом ипотеки, определяются законодательством.

Глава 2

ДОГОВОР ОБ ИПОТЕКЕ. ВОЗНИКНОВЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ИПОТЕКИ

Статья 11. Форма и порядок заключения договора об ипотеке и иных договоров, содержащих обязательства, обеспечиваемые ипотекой

1. Договор об ипотеке должен быть заключен в письменной форме.

Договор об ипотеке в обеспечение обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен, подлежит нотариальному удостоверению.

Если залогодателем земельного участка является гражданин, то договор об ипотеке должен быть удостоверен нотариально либо регистратором территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее - регистратор) по месту нахождения земельного участка.
(в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

2. Договор об ипотеке считается заключенным с момента его государственной регистрации, за исключением случая ипотеки имущества, которое поступит залогодателю в будущем и которое на момент заключения договора об ипотеке не считается созданным в соответствии с законодательством. Договор об ипотеке имущества, которое поступит залогодателю в будущем и которое на момент заключения договора об ипотеке не считается созданным в соответствии с законодательством, считается заключенным с момента придания договору об ипотеке письменной формы.

3. При включении соглашения об ипотеке в иной договор, содержащий обязательство, обеспечиваемое ипотекой, в отношении формы, содержания и государственной регистрации этого договора должны быть соблюдены требования, установленные для договора об ипотеке.

4. Несоблюдение формы договора об ипотеке и (или) требований о его государственной регистрации влечет за собой недействительность договора об ипотеке.

Статья 12. Содержание договора об ипотеке

1. В договоре об ипотеке должны быть указаны имущество, являющееся предметом ипотеки, его наименование, место нахождения и достаточное для идентификации этого имущества описание, стоимость, а также существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.

2. В договоре об ипотеке должны быть указаны право, на основании которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и наименование организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, осуществившей регистрацию этого права залогодателя. Сведения, предусмотренные настоящим пунктом, не указываются в договоре об ипотеке имущества, которое поступит залогодателю в будущем и которое на момент заключения договора об ипотеке не считается созданным в соответствии с законодательством.

3. Существо обязательства, обеспечиваемого ипотекой, должно быть указано в договоре об ипотеке с указанием основания возникновения обязательства. В случаях, когда это обязательство основано на каком-либо договоре, должны быть указаны стороны данного договора и дата его заключения. Если размер обязательства, обеспечиваемого ипотекой, подлежит определению в будущем, в договоре об ипотеке должны быть указаны порядок и другие необходимые условия его определения.

(в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

4. В договоре об ипотеке должно быть указано, что права залогодержателя, если это не противоречит законодательным актам, удостоверяются закладной, если об этом достигнуто соглашение между залогодателем, а если он является третьим лицом, - также и должником по обязательству, обеспеченному ипотекой, и залогодержателем.

Если права залогодержателя удостоверяются бездокументарной закладной, то в договоре об ипотеке указываются наименование и код депозитария, номер счета "депо" залогодержателя.
(в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

В договоре об ипотеке также должны быть указаны все условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Статья 13. Возникновение ипотеки

1. Ипотека в силу договора возникает с момента государственной регистрации ипотеки.

2. Ипотека в силу законодательства возникает с момента наступления обстоятельств, которыми законодательный акт связывает возникновение ипотеки, и подлежит государственной регистрации.

3. Имущество, являющееся предметом ипотеки, считается обремененным ипотекой с момента возникновения ипотеки.

Статья 14. Предупреждение залогодержателя о правах третьих лиц на имущество, являющееся предметом ипотеки

При заключении договора об ипотеке, за исключением случая заключения договора об ипотеке имущества, которое поступит залогодателю в будущем и которое на момент заключения такого договора не считается созданным в соответствии с законодательством, залогодатель обязан в письменной форме предупредить залогодержателя обо всех известных ему к моменту государственной регистрации договора об ипотеке правах третьих лиц на имущество, являющееся предметом ипотеки (предшествующих ипотеках; правах пожизненного пользования, аренды; сервитутах и других правах на имущество, являющееся предметом ипотеки). Неисполнение этой обязанности дает залогодержателю право потребовать досрочного исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, либо изменения условий договора об ипотеке.

Статья 15. Прекращение ипотеки

1. Ипотека в силу договора прекращается в случае прекращения обязательства, обеспеченного ипотекой, а также по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Республики Беларусь для прекращения обязательств, в том числе:

в случае правомерного принудительного изъятия имущества, являющегося предметом ипотеки, у залогодателя, если залогодателю не предоставляется иное имущество, но предоставляется соответствующее возмещение;

в случае иного правомерного принудительного изъятия имущества, являющегося предметом ипотеки, у залогодателя;

в случае утраты (гибели) или повреждения имущества, являющегося предметом ипотеки, настолько, что оно в значительной мере утратило свою стоимость, если залогодатель не воспользуется правом восстановить либо заменить утраченное (погибшее) или поврежденное имущество, являющееся предметом ипотеки, в течение двух месяцев с момента утраты (гибели) или повреждения этого имущества, если больший срок не установлен соглашением между залогодателем и залогодержателем;

(в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

в случае продажи с публичных торгов (торгов) имущества, являющегося предметом ипотеки, а также в случае, если залогодержатель не воспользуется правом оставить за собой предмет ипотеки в соответствии с [частями второй и третьей пункта 4 статьи 41](#) настоящего Закона;

(в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

в случае приобретения имущества, являющегося предметом ипотеки, залогодержателем в соответствии с [пунктом 4 статьи 41](#) настоящего Закона;

(абзац введен Законом Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

по требованию залогодателя при наличии оснований, предусмотренных пунктом 3 статьи 324 Гражданского кодекса Республики Беларусь;

при переводе на другое лицо долга по обязательству, обеспеченному ипотекой, если залогодатель не дал кредитору согласия отвечать за нового должника.

2. Ипотека в силу законодательства прекращается по основаниям, предусмотренным законодательными актами, а также по основаниям, предусмотренным [пунктом 1](#) настоящей статьи, если иное не установлено законодательными актами.

3. Последующие ипотеки прекращаются также в случае, если при прекращении предшествующей ипотеки в счет удовлетворения требований предшествующих залогодержателей использована вся без остатка стоимость имущества, являющегося предметом ипотеки.

4. Прекращение ипотеки регистрируется в организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в порядке, установленном законодательством.

5. При прекращении ипотеки по основаниям, не связанным с прекращением обязательства, обеспеченного ипотекой, либо удовлетворением требований залогодержателя из стоимости переданного в ипотеку имущества, залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, в порядке, определенном договором об ипотеке, с учетом особенностей, установленных настоящим Законом.

Глава 3 ЗАКЛАДНАЯ

Статья 16. Основные положения о закладной. Форма закладной. Владелец закладной

1. Права залогодержателя по обязательству, обеспеченному ипотекой, и по договору об ипотеке могут быть по соглашению между залогодателем, а если он является третьим лицом, - также и должником по обязательству, обеспеченному ипотекой, и залогодержателем удостоверены закладной, если иное не установлено законодательными актами.

2. Первоначальный залогодержатель по договору об ипотеке, права по которому удостоверены закладной, является одновременно владельцем закладной.

Владельцем закладной может быть также лицо, которое приобрело права по закладной на основании:

передачи (уступки) прав по закладной в соответствии со [статьей 35](#) настоящего Закона;

обращения взыскания на заложенную закладную;

правопреемства, в том числе в порядке наследования;

решения суда о признании прав по закладной.

Владелец закладной, который приобрел права по закладной по одному из оснований, предусмотренных [частью второй](#) настоящего пункта, обязан зарегистрировать переход прав по закладной в порядке, установленном [статьей 18](#) настоящего Закона.

3. Закладная является именной ценной бумагой, удостоверяющей следующие права:

право владельца закладной на получение исполнения по обязательству, обеспеченному ипотекой, без представления других доказательств существования этого обязательства;

права залогодержателя по ипотеке, обеспечивающей исполнение обязательства.

4. Обязанными по закладной лицами являются залогодатель, а если он является третьим лицом, - также и должник по обязательству, обеспеченному ипотекой.

5. По соглашению сторон закладная может быть составлена в документарной (документарная закладная) либо бездокументарной (бездокументарная закладная) форме.

Примерная форма (бланк) документарной закладной, а также порядок ее составления устанавливаются Советом Министров Республики Беларусь в соответствии с настоящим Законом и иным законодательством.

Бездокументарная закладная должна содержать реквизиты, предусмотренные [частями первой и третьей пункта 1 статьи 17](#) настоящего Закона. Порядок составления и передачи бездокументарной закладной на централизованное хранение в центральный депозитарий ценных бумаг в Республике Беларусь, а также порядок учета прав по бездокументарной закладной в депозитарной системе устанавливаются Советом Министров Республики Беларусь в соответствии с настоящим Законом и иным законодательством.

Закладная подлежит государственной регистрации в специальном регистре в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, если иное не определено Президентом Республики Беларусь.

(часть четвертая п. 5 статьи 16 введена Законом Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

В случае удостоверения прав залогодержателя закладной первоначальный залогодержатель представляет в письменной форме в организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним либо представляет залогодателю, а если он является третьим лицом, то залогодателю либо должнику по обязательству, обеспеченному ипотекой, сведения:

о размере обязательства, обеспеченного ипотекой, размере процентов, если они подлежат уплате по этому обязательству, либо об условиях, позволяющих определить общий размер всех требований по обязательству, обеспеченному ипотекой;

о сроке исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, либо об условиях, позволяющих определить сроки и размеры платежей.

(часть пятая п. 5 статьи 16 введена Законом Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

В организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним заявление о составлении и государственной регистрации закладной, сведения, предусмотренные [частью пятой](#) настоящего пункта, иные документы, предусмотренные законодательством, подаются первоначальным залогодержателем либо залогодателем, а если залогодатель является третьим лицом, то залогодателем либо должником по обязательству, обеспеченному ипотекой.

(часть шестая п. 5 статьи 16 введена Законом Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

б. Документарная закладная составляется организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, подписывается залогодателем, а если он является третьим лицом, - также и должником по обязательству, обеспеченному ипотекой, и передается первоначальному залогодержателю организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним после государственной регистрации договора об ипотеке, ипотеки и государственной регистрации документарной закладной,

выдаваемой в соответствии с договором об ипотеке.

В случае ипотеки имущества, которое поступит залогодателю в будущем и которое на момент заключения договора об ипотеке не считается созданным в соответствии с законодательством, документарная закладная составляется организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, подписывается залогодателем, а если он является третьим лицом, - также и должником по обязательству, обеспеченному ипотекой, и передается первоначальному залогодержателю организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним после государственной регистрации создания этого имущества, возникновения права собственности на него, ипотеки и государственной регистрации документарной закладной.

7. Бездокументарная закладная составляется организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в присутствии залогодателя, а если он является третьим лицом, - также и должника по обязательству, обеспеченному ипотекой, и не позднее рабочего дня, следующего за днем государственной регистрации договора об ипотеке, ипотеки и государственной регистрации бездокументарной закладной, передается организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в центральный депозитарий ценных бумаг в Республике Беларусь для принятия бездокументарной закладной на централизованное хранение и обеспечение учета прав по бездокументарной закладной первоначальному залогодержателю в депозитарной системе.

В случае ипотеки имущества, которое поступит залогодателю в будущем и которое на момент заключения договора об ипотеке не считается созданным в соответствии с законодательством, бездокументарная закладная составляется организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в присутствии залогодателя, а если он является третьим лицом, - также и должника по обязательству, обеспеченному ипотекой, и передается в центральный депозитарий ценных бумаг в Республике Беларусь для принятия на централизованное хранение и обеспечение учета прав по бездокументарной закладной первоначальному залогодержателю в депозитарной системе. Передача бездокументарной закладной в центральный депозитарий ценных бумаг в Республике Беларусь осуществляется организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним не позднее рабочего дня, следующего за днем государственной регистрации создания этого имущества, возникновения права собственности на него, ипотеки и государственной регистрации бездокументарной закладной.

8. Передача (уступка) прав по закладной и залог закладной осуществляются в порядке, установленном соответственно [статьями 35 и 36](#) настоящего Закона.

9. Исключен.

(п. 9 статьи 16 исключен. - Закон Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

10. В случае частичного исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, обязанные по закладной лица и залогодержатель обязаны до передачи (уступки) владельцем закладной прав по ней третьему лицу заключить соглашение в письменной форме, предусматривающее изменение условий закладной в части обязательства, обеспеченного ипотекой, и представить его в организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. На основании заключенного соглашения не позднее рабочего дня, следующего за днем его представления в организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним:

на документарной закладной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним производится соответствующая отметка о частичном исполнении обязательства, обеспеченного ипотекой, в подтверждение чего ставится подпись залогодержателя;

при наличии бездокументарной закладной организация по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним передает в центральный депозитарий ценных бумаг в Республике Беларусь информацию о частичном исполнении обязательства, обеспеченного ипотекой. Не позднее рабочего дня, следующего за днем получения такой информации, центральный депозитарий ценных бумаг в Республике Беларусь направляет информацию в депозитарий, в котором учитывается бездокументарная закладная, для фиксации частичного исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой.

При нарушении обязанности, предусмотренной **частью первой** настоящего пункта, залогодатель, а если он является третьим лицом, - также и должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, и залогодержатель отвечают за вред, причиненный любому третьему лицу, в полном объеме солидарно.

11. Закладная аннулируется организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним:
(в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

после прекращения ипотеки - по заявлению залогодателя, а при наличии документарной закладной - также при ее предъявлении;

при повреждении документарной закладной - по заявлению владельца документарной закладной при ее предъявлении;

по решению суда;

по совместному заявлению владельца закладной и обязанных по ней лиц.
(абзац введен Законом Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

Поврежденная документарная закладная - документарная закладная, получившая под воздействием внешних факторов механические повреждения (разрывы, надрывы, утрата части закладной и т.п.), химические повреждения (разрушение бумаги, изменение цвета, других средств защиты и т.п.), термические повреждения (выгорание, обгорание и т.п.) или иные повреждения, но сохранившая при этом номер документарной закладной, позволяющий ее идентифицировать.

Владелец поврежденной документарной закладной предъявляет ее в организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. При этом он подает заявление о внесении изменений в данные специального регистра в связи с аннулированием поврежденной документарной закладной и передаче новой документарной закладной ее владельцу. Взамен аннулированной поврежденной документарной закладной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним составляется новая документарная закладная, подписывается залогодателем, а если он является третьим лицом, - также и должником по обязательству, обеспеченному ипотекой, и передается владельцу поврежденной документарной закладной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним после внесения изменений в данные специального регистра.

12. Организация по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, осуществившая государственную регистрацию документарной закладной, аннулирует документарную закладную путем проставления на ее лицевой стороне штампа, содержащего слово "аннулировано". Аннулирование путем физического уничтожения документарной закладной не допускается. Аннулированная документарная закладная хранится в организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним до регистрации в соответствии с **пунктом 4 статьи 15** настоящего Закона прекращения ипотеки.

13. Организация по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним не позднее рабочего дня, следующего за днем аннулирования бездокументарной закладной, передает в центральный депозитарий ценных бумаг в Республике Беларусь информацию об ее аннулировании. Не позднее рабочего дня, следующего за днем получения данной информации, аннулированная бездокументарная закладная снимается с централизованного хранения в центральном депозитарии ценных бумаг в Республике Беларусь и списывается со счета "депо" владельца бездокументарной закладной.

Статья 17. Содержание закладной

1. Закладная должна содержать:

слово "закладная", включенное в название документа;

номер закладной;

имя, личный или другой идентификационный номер залогодателя - физического лица и указание его места жительства или места пребывания, либо наименование залогодателя, его учетный номер плательщика и указание места его нахождения, если залогодатель - юридическое лицо, либо имя, личный или другой идентификационный номер залогодателя и указание его места жительства, учетный номер плательщика, если залогодатель - индивидуальный предприниматель;

имя, личный или другой идентификационный номер залогодержателя - физического лица и указание его места жительства или места пребывания, либо наименование залогодержателя, его учетный номер плательщика и указание места его нахождения, если залогодержатель - юридическое лицо, либо имя, личный или другой идентификационный номер залогодержателя и указание его места жительства, учетный номер плательщика, если залогодержатель - индивидуальный предприниматель;

название договора или иного обязательства, обеспеченного ипотекой, с указанием даты заключения такого договора или основания возникновения обязательства, обеспеченного ипотекой;

(в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

имя и указание места жительства или места пребывания должника - физического лица, либо наименование и указание места нахождения должника - юридического лица, либо имя и указание места жительства должника - индивидуального предпринимателя, если должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, не является залогодателем;

размер обязательства, обеспеченного ипотекой, размер процентов, если они подлежат уплате по этому обязательству, либо условия, позволяющие определить общий размер всех требований по обязательству, обеспеченному ипотекой;

(в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

срок исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, либо условия, позволяющие определить сроки и размеры платежей;

(в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

наименование, достаточное для идентификации описание имущества, являющегося предметом ипотеки, и указание места нахождения этого имущества;

стоимость имущества, являющегося предметом ипотеки, определенную в соответствии со [статьей 10](#) настоящего Закона, за исключением случаев возникновения ипотеки в силу законодательства;

(в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

право, на основании которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и наименование организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, осуществившей регистрацию этого права, с указанием номера, даты выдачи свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации и места государственной регистрации;

указание на то, что имущество, являющееся предметом ипотеки, обременено либо не обременено никакими из подлежащих государственной регистрации правами третьих лиц на момент государственной регистрации ипотеки;

подпись залогодателя, а если он является третьим лицом, - также и должника по обязательству, обеспеченному ипотекой, в случае, если закладная составляется в документарной форме;

сведения о дате и месте государственной регистрации договора об ипотеке, за исключением случаев, когда предметом ипотеки является имущество, которое поступит залогодателю в будущем и которое на момент заключения договора об ипотеке не считается созданным в соответствии с законодательством, а также случаев возникновения ипотеки в силу законодательства;

(в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

сведения о дате государственной регистрации закладной;
(абзац введен Законом Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

сведения о дате передачи документарной закладной залогодержателю или в центральный депозитарий ценных бумаг в Республике Беларусь для централизованного хранения и обеспечения учета прав по бездокументарной закладной первоначального залогодержателя бездокументарной закладной.

(абзац введен Законом Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

При отсутствии сведений, предусмотренных [частью первой](#) настоящего пункта, документ не может быть зарегистрирован в специальном регистре в качестве закладной.

Кроме сведений, предусмотренных [частью первой](#) настоящего пункта, закладная может содержать иные сведения.

2. В случае несоответствия содержания закладной договору об ипотеке или договору, содержащему обязательство, обеспеченное ипотекой, если такое несоответствие возникло в результате передачи (уступки) прав по закладной, или внесения указанных в [пункте 4](#) настоящей статьи изменений в закладную и (или) в отметки на закладной, или проставления на закладной отметки о частичном исполнении обязательства, верным считается содержание закладной. Владелец закладной вправе требовать исполнения обязательства по закладной в соответствии с ее содержанием, за исключением случаев, когда несоответствие содержания закладной договору об ипотеке или договору, содержащему обязательство, обеспеченное ипотекой, вызвано ошибками, допущенными по вине самого владельца закладной.

(в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

Владелец закладной имеет право требовать от залогодателя устранения несоответствия договора об ипотеке содержанию закладной, а от должника по обязательству, обеспеченному ипотекой, - устранения несоответствия этого обязательства содержанию закладной.

3. Ошибки, допущенные при составлении закладной, исправляются регистратором.

Ошибка, исправление которой может повлечь за собой возникновение, переход или

прекращение прав, ограничений (обременений) прав на имущество, являющееся предметом ипотеки, или причинение вреда заинтересованным лицам (ошибка нетехнического характера), исправляется по совместному заявлению владельца закладной и обязанных по закладной лиц или по решению суда в присутствии владельца закладной и обязанных по закладной лиц.

Ошибка, исправление которой не может повлечь за собой возникновение, переход или прекращение прав, ограничений (обременений) прав на имущество, являющееся предметом ипотеки, или причинение вреда заинтересованным лицам (техническая ошибка), исправляется по заявлению владельца закладной, обязанных по закладной лиц, других заинтересованных лиц или органов либо по инициативе регистратора в присутствии владельца закладной и обязанных по закладной лиц.

За вред, причиненный ошибкой нетехнического характера, указанной в [части второй](#) настоящего пункта, несут ответственность должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, залогодатель, владелец закладной, а также организация по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, по вине которых допущена эта ошибка.

Ошибки, допущенные при проставлении отметок на закладной, исправляются регистратором в порядке, установленном настоящим пунктом для исправления ошибок, допущенных при составлении закладной.

(часть пятая п. 3 статьи 17 введена Законом Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

4. Владелец закладной и обязанные по ней лица могут в письменной форме заключить соглашение об изменении содержащихся в закладной сведений, указанных в [части первой пункта 1](#) настоящей статьи (далее - соглашение о внесении изменений), если это не повлечет возникновения новой ипотеки. Внесение изменений в закладную и (или) в отметки на закладной осуществляется на основании заявления владельца закладной, соглашения о внесении изменений и иных документов, предусмотренных законодательством.

Внесение изменений в документарную закладную и (или) в отметки на закладной осуществляется организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в порядке, установленном законодательством.

(п. 4 статьи 17 введен Законом Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

Статья 18. Государственная регистрация перехода прав по закладной

1. Переход прав по закладной подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

О переходе прав по документарной закладной на этой закладной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним производится соответствующая отметка.

Переход прав по закладной возможен при:

передаче (уступке) прав по закладной;

обращении взыскания на заложенную закладную;

правопреемстве;

наличии решения суда о признании прав по закладной за заявителем.

В течение десяти рабочих дней после государственной регистрации перехода прав по

закладной владелец закладной обязан проинформировать в письменной форме с приложением выписки из регистрационной книги, выданной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, должника по обязательству, обеспеченному ипотекой, о своем зарегистрированном праве.

2. Должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, получивший от владельца закладной письменное уведомление о государственной регистрации перехода к нему прав по закладной, обязан осуществлять платежи по указанному обязательству, не требуя каждый раз предъявления ему закладной. Такая обязанность должника по обязательству, обеспеченному ипотекой, прекращается при получении письменного уведомления от владельца закладной о переходе прав по закладной.

3. При наличии бездокументарной закладной организация по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним передает в центральный депозитарий ценных бумаг в Республике Беларусь информацию о государственной регистрации перехода прав по бездокументарной закладной не позднее рабочего дня, следующего за днем государственной регистрации перехода прав по бездокументарной закладной.

Статья 19. Осуществление прав по закладной и исполнение обязательства, обеспеченного ипотекой

1. Должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, исполняет это обязательство владельцу закладной.

2. Если документарная закладная находится у залогодержателя либо если на ней не произведена отметка о частичном исполнении обязательства, обеспеченного ипотекой, а при наличии бездокументарной закладной, если не зафиксировано в депозитарном учете частичное исполнение обязательства, это свидетельствует, если иное не доказано, что обязательство или его часть не исполнены.

3. Владелец документарной закладной после прекращения ипотеки обязан в течение трех рабочих дней передать документарную закладную одному из обязанных по ней лиц, если договором об ипотеке не определено, кому из обязанных по документарной закладной лиц следует ее передать.

Обязанное по документарной закладной лицо, не являющееся залогодателем и получившее документарную закладную от ее владельца, передает документарную закладную в течение десяти рабочих дней с момента ее получения залогодателю. Залогодатель, которому передана документарная закладная, обязан в течение десяти рабочих дней с момента ее получения уведомить об этом в письменной форме других обязанных по ней лиц.

Владелец закладной после прекращения ипотеки обязан в течение трех рабочих дней уведомить в письменной форме организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним об исполнении обязательств по закладной. Организация по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним не позднее рабочего дня, следующего за днем получения такой информации, осуществляет государственную регистрацию прекращения ипотеки, если иное не определено Президентом Республики Беларусь.

При наличии бездокументарной закладной организация по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним не позднее рабочего дня, следующего за днем государственной регистрации прекращения ипотеки, передает в центральный депозитарий ценных бумаг в Республике Беларусь информацию об исполнении обязательств по бездокументарной закладной. Не позднее рабочего дня, следующего за днем получения данной информации, бездокументарная закладная, по которой исполнены обязательства, снимается с

централизованного хранения в центральной депозитарии ценных бумаг в Республике Беларусь и списывается со счета "депо" владельца бездокументарной закладной.

4. Обязанное по закладной лицо вправе отказать предъявителю закладной в исполнении по закладной в случае, если:

судом принят к рассмотрению иск о признании недействительной передачи (уступки) прав по данной закладной либо о применении последствий недействительности этой сделки;

по предъявленной документарной закладной выдан дубликат документарной закладной в связи с ее утратой законным владельцем либо допущены нарушения порядка выдачи документарной закладной или ее дубликата, за которые обязанные по ним лица не отвечают.

5. Правомерное нахождение документарной закладной у любого из обязанных по ней лиц свидетельствует, если иное не доказано или не установлено настоящим Законом, что обязательство, обеспеченное ипотекой, исполнено.

Статья 20. Восстановление прав по утраченной документарной закладной

1. Восстановление прав по утраченной документарной закладной производится залогодателем на основании:

заявления владельца документарной закладной, если по данным Единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним возможно установить законность восстанавливаемых прав по утраченной документарной закладной;

решения суда, вынесенного по результатам рассмотрения в порядке особого производства дела об установлении фактов, имеющих юридическое значение, в соответствии с гражданским процессуальным или хозяйственным процессуальным законодательством.

2. Залогодатель в случае утраты документарной закладной обязан в течение десяти рабочих дней со дня получения заявления владельца документарной закладной или вступления в силу решения суда обратиться в организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, осуществившую государственную регистрацию ипотеки и утраченной документарной закладной, для составления дубликата документарной закладной.

Расходы на восстановление прав по утраченной документарной закладной несет владелец документарной закладной.

(часть вторая п. 2 статьи 20 введена Законом Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

3. Дубликат документарной закладной с отметкой на нем "дубликат" не позднее рабочего дня, следующего за днем обращения залогодателя в организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, передается владельцу документарной закладной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, осуществившей государственную регистрацию ипотеки и утраченной документарной закладной.

4. Дубликат документарной закладной по содержанию должен полностью соответствовать утраченной документарной закладной.

5. Организация по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним производит отметку о выдаче дубликата документарной закладной в специальном регистре, в котором зарегистрирована документарная закладная.

6. Организация по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, составившая дубликат документарной закладной, несет ответственность за вред,

возникший в связи с несоответствием дубликата документарной закладной утраченной документарной закладной.

Глава 4 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ И ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ ПО ДОГОВОРУ ОБ ИПОТЕКЕ

Статья 21. Права и обязанности залогодателя по договору об ипотеке

1. Залогодатель имеет право:

пользоваться имуществом, являющимся предметом ипотеки, в соответствии с его назначением, не допуская ухудшения и (или) уменьшения его стоимости сверх того, что вызывается нормальным износом. Условия договора об ипотеке, ограничивающие это право залогодателя, ничтожны;

получать в результате использования имущества, являющегося предметом ипотеки, плоды, продукцию и доходы, если иное не предусмотрено договором об ипотеке;

отчуждать имущество, являющееся предметом ипотеки, в соответствии со [статьей 25](#) настоящего Закона. Под отчуждением имущества, являющегося предметом ипотеки, для целей настоящего Закона понимается заключение сделок с этим имуществом, предусматривающих переход права собственности на это имущество к другому лицу или передачу этого имущества в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу; (в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

перезакладывать имущество, являющееся предметом ипотеки, если иное не установлено законодательством или договором об ипотеке;

сдавать имущество, являющееся предметом ипотеки, в аренду (наем) или безвозмездное пользование, предоставлять другому лицу право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут) с соблюдением условий, предусмотренных [статьей 28](#) настоящего Закона;

иным образом распоряжаться имуществом, являющимся предметом ипотеки, с письменного согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено законодательством или договором об ипотеке.

Залогодатель может иметь иные права, предусмотренные настоящим Законом, иными актами законодательства или договором об ипотеке.

2. Залогодатель обязан:

поддерживать имущество, являющееся предметом ипотеки, в исправном состоянии и нести расходы по содержанию этого имущества до момента прекращения ипотеки, если иное не предусмотрено договором об ипотеке;

производить текущий и капитальный ремонт имущества, являющегося предметом ипотеки, в сроки, установленные законодательством, если иное не предусмотрено договором об ипотеке;

истребовать имущество, являющееся предметом ипотеки, из чужого незаконного владения;

принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности имущества, являющегося предметом ипотеки, в том числе для защиты его от посягательств и требований третьих лиц;

немедленно уведомлять залогодержателя о возникновении угрозы утраты (гибели) или повреждения имущества, являющегося предметом ипотеки;

исполнять иные обязанности в соответствии с настоящим Законом, иными актами законодательства или договором об ипотеке.

Статья 22. Страхование имущества, являющегося предметом ипотеки

Залогодатель обязан в случаях, предусмотренных законодательными актами или договором об ипотеке, страховать имущество, являющееся предметом ипотеки, в свою пользу или в пользу залогодержателя на срок не менее срока действия договора об ипотеке.

Статья 23. Права залогодержателя по договору об ипотеке

1. Залогодержатель имеет право, в том числе и в случае, если имущество, являющееся предметом ипотеки, передано залогодателем во владение третьему лицу, проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия хранения и содержания этого имущества. Осуществляемая залогодержателем проверка не должна создавать помех в пользовании имуществом, являющимся предметом ипотеки, залогодателю или другим лицам, во владении которых оно находится.

2. При нарушении залогодателем обязанностей по обеспечению сохранности имущества, являющегося предметом ипотеки, создающем угрозу утраты (гибели) или повреждения этого имущества, либо по его страхованию или при необоснованном отказе залогодержателю в проверке сохранности этого имущества залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой.

3. Залогодержатель имеет право на удовлетворение своего требования по обязательству, обеспеченному ипотекой, непосредственно из страхового возмещения за утрату (гибель) или повреждение имущества, являющегося предметом ипотеки, независимо от того, в чью пользу оно застраховано. Это требование подлежит удовлетворению преимущественно перед требованиями других кредиторов залогодателя и лиц, в чью пользу осуществлено страхование, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами.

Залогодержатель лишается права на удовлетворение своего требования из страхового возмещения, если утрата (гибель) или повреждение имущества, являющегося предметом ипотеки, произошли по его вине.

4. Если имущество, являющееся предметом ипотеки, оказалось в незаконном владении других лиц, залогодержатель вправе, действуя от своего имени, истребовать это имущество из чужого незаконного владения для передачи его во владение залогодателю.

5. Залогодержатель может иметь иные права, предусмотренные настоящим Законом, иными актами законодательства или договором об ипотеке.

Статья 24. Последствия утраты (гибели) или повреждения имущества, являющегося предметом ипотеки

1. Залогодатель несет риск случайной утраты (гибели) или повреждения имущества, являющегося предметом ипотеки, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

Если по обстоятельствам, за которые залогодержатель не отвечает, имущество, являющееся предметом ипотеки, утрачено (погибло) или повреждено настолько, что в значительной мере утратило свою стоимость, залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, в том числе за счет страхового возмещения при наступлении страхового случая.

Если имущество, являющееся предметом ипотеки, утрачено (погибло) или повреждено по

обстоятельствам, за которые залогодержатель не отвечает, залогодатель имеет право восстановить это имущество или заменить его другим равноценным имуществом в течение двух месяцев с момента утраты (гибели) или повреждения имущества, являющегося предметом ипотеки, если больший срок не установлен соглашением между залогодателем и залогодержателем.

(в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

Залогодержатель не может осуществить права, предусмотренные [частью второй](#) настоящего пункта, если залогодатель воспользовался правом, предусмотренным [частью третьей](#) настоящего пункта.

2. В случае утраты (гибели) или повреждения части имущества, являющегося предметом ипотеки, его ипотека соответственно сохраняется только в отношении оставшейся у залогодателя части имущества, являющегося предметом ипотеки. В этом случае залогодержатель вправе требовать досрочного частичного исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, пропорционально размеру утраченной (погибшей) или поврежденной части имущества, являющегося предметом ипотеки, в том числе за счет страхового возмещения.

Глава 5

ПЕРЕХОД ПРАВ НА ИМУЩЕСТВО ПО ДОГОВОРУ ОБ ИПОТЕКЕ И ОБРЕМЕНЕНИЕ ЭТОГО ИМУЩЕСТВА ПРАВАМИ ДРУГИХ ЛИЦ

Статья 25. Отчуждение имущества, являющегося предметом ипотеки

1. Если иное не предусмотрено законодательством или договором об ипотеке, имущество, являющееся предметом ипотеки, может быть отчуждено залогодателем другому лицу с письменного согласия залогодержателя, за исключением случая, предусмотренного [пунктом 2](#) настоящей статьи.

2. В случае выдачи закладной отчуждение имущества, являющегося предметом ипотеки, допускается, если право залогодателя на его отчуждение предусмотрено в закладной.

3. Залогодатель вправе завещать имущество, являющееся предметом ипотеки. Условия договора об ипотеке или иного соглашения, ограничивающие это право залогодателя, ничтожны.

Статья 26. Сохранение ипотеки при переходе к другому лицу прав на имущество, являющееся предметом ипотеки

1. Лицо, которое приобрело имущество, являющееся предметом ипотеки, в результате его отчуждения или в порядке правопреемства, в том числе в порядке наследования, несет все обязанности залогодателя по договору об ипотеке, если иное не установлено соглашением залогодателя или лица, которое приобрело имущество, являющееся предметом ипотеки, с залогодержателем, включая и те обязанности, которые не были надлежащим образом выполнены залогодателем.

2. Если имущество, являющееся предметом ипотеки, перешло по указанным в [пункте 1](#) настоящей статьи основаниям к нескольким лицам, каждый из правопреемников первоначального залогодателя несет обязанности по договору об ипотеке соразмерно перешедшей к нему доле в праве общей собственности или солидарно, если это имущество перешло в совместную собственность.

3. Ипотека сохраняет силу независимо от того, были ли при передаче (уступке) другим лицам прав на имущество, являющееся предметом ипотеки, нарушены правила, установленные законодательством для такой передачи (уступки).

Статья 27. Последствия нарушения правил об отчуждении имущества, являющегося предметом ипотеки

При отчуждении имущества, являющегося предметом ипотеки, с нарушением правил, установленных настоящим Законом, залогодержатель вправе по своему выбору потребовать:

признания сделки об отчуждении имущества, являющегося предметом ипотеки, недействительной и применения последствий, предусмотренных статьей 168 Гражданского кодекса Республики Беларусь;

досрочного исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, и обращения взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, независимо от того, кому это имущество принадлежит.

Статья 28. Обременение имущества, являющегося предметом ипотеки, правами третьих лиц

Если иное не предусмотрено законодательными актами или договором об ипотеке, залогодатель вправе без согласия залогодержателя (владельца закладной) сдавать имущество, являющееся предметом ипотеки, в аренду (наем), передавать его в безвозмездное пользование или по соглашению с другим лицом предоставлять ему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут) при условии, что:

срок, на который это имущество предоставляется в пользование, не превышает срока обязательства, обеспеченного ипотекой;

это имущество предоставляется в пользование в соответствии с назначением этого имущества.

Статья 29. Последствия принудительного изъятия имущества, являющегося предметом ипотеки, или его части

1. Если право собственности залогодателя на имущество, являющееся предметом ипотеки, прекращается по основаниям и в порядке, определенным законодательными актами для изъятия имущества для государственных нужд, его реквизиции или национализации, и залогодатель предоставляется другое имущество или соответствующее возмещение, то ипотека распространяется на предоставленное взамен имущество либо залогодержатель приобретает право преимущественного удовлетворения своих требований из суммы причитающегося залогодателью возмещения. В этом случае залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, и обращения взыскания на имущество, предоставленное залогодателью взамен изъятого, или удовлетворения своих требований из суммы возмещения.

2. В случае, если имущество, являющееся предметом ипотеки, изымается у залогодателя в установленном законодательными актами порядке на основании, что в действительности собственником этого имущества является другое лицо, либо в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (конфискация), иного правомерного принудительного изъятия без предоставления другого имущества или соответствующего возмещения, ипотека в отношении этого имущества прекращается. В этом случае залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой.

3. В случае конфискации, реквизиции, национализации, иного правомерного

принудительного изъятия части имущества, являющегося предметом ипотеки, ипотека соответственно сохраняется только в отношении оставшейся у залогодателя части такого имущества. В этом случае залогодержатель вправе потребовать досрочного частичного исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, пропорционально размеру утраченной части имущества, являющегося предметом ипотеки, в том числе за счет страхового возмещения.

Глава 6 ПОСЛЕДУЮЩАЯ ИПОТЕКА

Статья 30. Условия, при которых допускается последующая ипотека. Последующий договор об ипотеке

1. Имущество, являющееся предметом ипотеки, заложенное в обеспечение исполнения одного обязательства, может быть предоставлено в ипотеку в обеспечение исполнения другого обязательства того или иного должника тому или иному залогодержателю (последующая ипотека). Очередность залогодержателей устанавливается на основании сведений из Единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

2. Последующая ипотека допускается, если она не запрещена предшествующими договорами об ипотеке, действие которых не прекратилось к моменту заключения последующего договора об ипотеке, и если по предшествующему договору об ипотеке не выдана закладная.

3. Если предшествующий договор об ипотеке предусматривает условия, на которых может быть заключен последующий договор об ипотеке, такой договор должен быть заключен с соблюдением этих условий.

4. Последующий договор об ипотеке должен содержать сведения о предшествующих ипотеках.

5. Последующий договор об ипотеке, заключенный в нарушение запрета, установленного предшествующим договором об ипотеке или настоящим Законом, может быть признан судом недействительным по иску любого заинтересованного лица независимо от того, знал ли залогодержатель по последующему договору об ипотеке о таком запрете.

Если последующая ипотека не запрещена, а последующий договор об ипотеке заключен с нарушением условий, предусмотренных для него предшествующим договором об ипотеке, требования залогодержателя по последующему договору об ипотеке удовлетворяются в той степени, в какой их удовлетворение возможно в соответствии с условиями предшествующего договора об ипотеке.

6. Заключение последующего договора об ипотеке, предусматривающего составление закладной, не допускается.

Статья 31. Предупреждение залогодержателей о предшествующей и последующей ипотеках. Изменение предшествующего договора об ипотеке

1. Залогодатель обязан сообщать каждому последующему залогодержателю до заключения с ним договора об ипотеке сведения обо всех существующих ипотеках данного имущества, включая сведения:

об имуществе, являющемся предметом ипотеки, и его стоимости;

о существе и размере обязательств, обеспеченных предшествующими ипотеками;

о сроках исполнения этих обязательств;

об именах залогодержателей с указанием мест их жительства или мест пребывания, если залогодержатели - физические лица, либо о наименованиях залогодержателей с указанием их мест нахождения, если залогодержатели - юридические лица, либо об именах залогодержателей с указанием их мест жительства, если залогодержатели - индивидуальные предприниматели.

Невыполнение залогодателем обязанности, предусмотренной **частью первой** настоящего пункта, дает залогодержателю по последующему договору об ипотеке право потребовать расторжения этого договора и возмещения причиненных убытков.

2. Залогодатель, заключивший последующий договор об ипотеке, обязан в течение десяти рабочих дней с момента государственной регистрации последующего договора об ипотеке письменно уведомить об этом залогодержателей по предшествующим ипотекам и по их требованию сообщить им сведения о последующей ипотеке, предусмотренные **частью первой пункта 1** настоящей статьи.

3. После заключения последующего договора об ипотеке изменение предшествующего договора об ипотеке, влекущее за собой обеспечение новых требований предшествующего залогодержателя или увеличение размера требований, обеспеченных по этому договору, допускается только с согласия залогодержателя по последующему договору об ипотеке, если иное не было предусмотрено предшествующим договором об ипотеке.

4. Правила настоящей статьи не применяются, если сторонами в предшествующем и последующем договорах об ипотеке являются одни и те же лица.

Статья 32. Государственная регистрация последующей ипотеки

Государственная регистрация последующей ипотеки осуществляется в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Статья 33. Удовлетворение требований залогодержателей по предшествующей и последующей ипотекам

1. Требования залогодержателя по последующему договору об ипотеке удовлетворяются из стоимости имущества, являющегося предметом ипотеки, после удовлетворения требований залогодержателя по предшествующему договору об ипотеке.

2. Обращение взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки, по обязательству, обеспеченному последующей ипотекой, может иметь место только одновременно с обращением взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки, по обязательству, обеспеченному предшествующей ипотекой, или после исполнения обязательства, обеспеченного предшествующей ипотекой.

3. В случае обращения взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки, по требованиям, обеспеченным предшествующей ипотекой, допускается одновременное обращение взыскания на это имущество и по требованиям, обеспеченным последующей ипотекой, срок предъявления которых к взысканию еще не наступил.

4. До предъявления требования об обращении взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки, ипотекой которого обеспечены обязательства по предшествующей и последующей ипотекам, залогодержатель, намеренный предъявить такое требование, обязан в письменной форме уведомить об этом всех залогодержателей по другим договорам об ипотеке того же имущества.

ПЕРЕДАЧА (УСТУПКА) ПРАВ ПО ДОГОВОРУ ОБ ИПОТЕКЕ, ПО ЗАКЛАДНОЙ. ЗАЛОГ ЗАКЛАДНОЙ

Статья 34. Передача (уступка) прав по договору об ипотеке и по обязательству, обеспеченному ипотекой

1. Залогодержатель вправе, если иное не предусмотрено договором об ипотеке, передать (уступить) другому лицу свои права по договору об ипотеке и по обязательству, обеспеченному ипотекой.

2. Лицо, которому переданы (уступлены) права по договору об ипотеке, становится залогодержателем по этому договору вместо прежнего залогодержателя.

Передача (уступка) прав по договору об ипотеке означает и передачу (уступку) прав по обязательству, обеспеченному ипотекой, если иное не определено соглашением сторон.

3. К лицу, которому переданы (уступлены) права по обязательству, обеспеченному ипотекой, переходят и права залогодержателя по договору об ипотеке, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

Передача (уступка) прав по обязательству, обеспеченному ипотекой, должна быть совершена в той форме, в которой заключено обязательство, обеспеченное ипотекой.

4. К отношениям по передаче (уступке) прав по договору об ипотеке и по обязательству, обеспеченному ипотекой, применяются правила об уступке прав требования, установленные статьями 353 - 361 Гражданского кодекса Республики Беларусь.

5. Если по договору об ипотеке выдана закладная, то передача (уступка) прав по этому договору и по обязательству, обеспеченному ипотекой, совершается только путем передачи (уступки) прав по закладной.

Статья 35. Передача (уступка) прав по закладной

1. Передача (уступка) прав по закладной совершается путем заключения договора в письменной форме с последующей государственной регистрацией новым владельцем закладной своих прав залогодержателя.

При передаче (уступке) прав по документарной закладной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним на этой закладной производится отметка о новом владельце документарной закладной. В отметке должны быть точно и полно указаны имя (наименование) лица, которому переданы (уступлены) права по документарной закладной, и основание такой передачи (уступки).

Отметка должна быть подписана залогодержателем, указанным в документарной закладной, а если эта отметка не является первой, - владельцем документарной закладной, указанным в предыдущей отметке.

Организация по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним не позднее рабочего дня, следующего за днем государственной регистрации новым владельцем бездокументарной закладной своих прав залогодержателя, передает в центральный депозитарий ценных бумаг в Республике Беларусь информацию о передаче (уступке) прав по бездокументарной закладной.

Для фиксации в депозитарном учете передачи (уступки) прав по бездокументарной закладной прежний владелец бездокументарной закладной представляет в депозитарий, в

котором учитывается бездокументарная закладная, договор о передаче (уступке) прав по бездокументарной закладной, на основании которого депозитарий осуществляет перевод бездокументарной закладной со счета "депо" ее прежнего владельца на счет "депо" нового владельца бездокументарной закладной.

Передача (уступка) прав по закладной влечет за собой последствия уступки прав требования (цессии).

Передача (уступка) прав по закладной, удостоверяющей права по обязательству, обеспеченному ипотекой, частично исполненному к моменту передачи (уступки) таких прав, осуществляется с соблюдением требований, предусмотренных [частью первой пункта 10 статьи 16](#) настоящего Закона.

2. Передача (уступка) прав по закладной другому лицу означает передачу (уступку) тому же лицу всех удостоверяемых ею прав в совокупности.

Законному владельцу закладной принадлежат все удостоверенные ею права, в том числе права залогодержателя и права кредитора по обязательству, обеспеченному ипотекой.

3. Владелец закладной считается законным, если его права на закладную основываются на письменном договоре по передаче (уступке) прав по закладной и если право залогодержателя в соответствии с закладной зарегистрировано в порядке, установленном законодательством. При этом владелец документарной закладной считается законным при наличии последней отметки на ней, произведенной предыдущим владельцем документарной закладной, а владелец бездокументарной закладной - при наличии бездокументарной закладной на его счете "депо".

4. Надписи на документарной закладной, запрещающие последующую передачу (уступку) прав по документарной закладной другим лицам, ничтожны.

5. Если третье лицо в соответствии с законодательством полностью исполнило за должника обязательство, обеспеченное ипотекой, оно вправе требовать передачи (уступки) ему прав по закладной. При отказе залогодержателя передать (уступить) права по закладной третье лицо может потребовать в судебном порядке перевода этих прав на себя.

Статья 36. Залог закладной

(в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

1. Закладная может быть заложена по договору о залоге закладной либо без заключения такого договора в случаях, предусмотренных законодательством.

2. Бездокументарная закладная может быть заложена как без передачи, так и с передачей, а документарная - без передачи ее другому лицу (залогодержателю закладной) в качестве обеспечения обязательства по кредитному договору или иного обязательства между этим лицом и владельцем закладной.

3. Договор о залоге закладной должен быть заключен в письменной форме.

Договор о залоге документарной закладной должен быть представлен залогодателем в организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Договор о залоге бездокументарной закладной в организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним не представляется.

Организация по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним производит на документарной закладной отметку о залоге закладной, в подтверждение чего ставится подпись залогодержателя закладной. Организация по

государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним информацию об обременении прав на бездокументарную закладную залоговыми обязательствами не фиксирует. В случае составления договора о залоге бездокументарной закладной фиксация обременения прав на бездокументарную закладную залоговыми обязательствами осуществляется в депозитарном учете на основании договора о залоге закладной, представленного залогодателем в депозитарий, в котором учитывается бездокументарная закладная.

4. Обращение взыскания на заложенную закладную осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством.

Переход прав по закладной при обращении взыскания на заложенную закладную подлежит государственной регистрации.

Глава 8

ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ИМУЩЕСТВО, ЯВЛЯЮЩЕЕСЯ ПРЕДМЕТОМ ИПОТЕКИ

Статья 37. Основания обращения взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки

1. Взыскание может быть обращено на имущество, являющееся предметом ипотеки, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обязательства, обеспеченного ипотекой, по обстоятельствам, за которые он отвечает, для удовлетворения за счет этого имущества требований, установленных [статьей 4](#) настоящего Закона.

При расхождении условий договора об ипотеке и условий обязательства, обеспеченного ипотекой, в отношении требований, которые могут быть удовлетворены путем обращения взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки, преимущество имеют условия договора об ипотеке.

2. Если иное не предусмотрено договором об ипотеке, обращение взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, то есть при нарушении сроков внесения платежей более трех раз в течение одного года (с 1 января по 31 декабря).

3. По требованиям, вызванным неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства, обеспеченного ипотекой, взыскание на имущество, являющееся предметом ипотеки, не может быть обращено, если в соответствии с условиями этого обязательства и (или) согласно законодательству должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, освобождается от ответственности за такие неисполнение или ненадлежащее исполнение.

4. В случаях, предусмотренных [статьей 14](#), [пунктом 5 статьи 15](#), [пунктом 2 статьи 23](#), [пунктом 2 статьи 24](#), [статьей 27](#) и [пунктом 3 статьи 29](#) настоящего Закона, залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, а при невыполнении этого требования - обращения взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки, независимо от надлежащего исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой.

Статья 38. Порядок обращения взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки

Взыскание по требованиям залогодержателя обращается на имущество, являющееся предметом ипотеки, по решению суда или во внесудебном порядке.

Статья 39. Судебный порядок обращения взыскания на имущество, являющееся

предметом ипотеки

1. Взыскание по требованиям залогодержателя обращается на имущество, являющееся предметом ипотеки, по решению суда в порядке, установленном гражданским процессуальным или хозяйственным процессуальным законодательством, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Законом и иными законодательными актами.

2. При обращении взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки, заложенное по двум или более договорам об ипотеке, залогодержатель должен представить в суд, в который предъявлен соответствующий иск, доказательства исполнения обязанности об уведомлении других залогодержателей в соответствии с [пунктом 4 статьи 33](#) настоящего Закона.

Статья 40. Внесудебный порядок обращения взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки

1. Удовлетворение требований залогодержателя за счет имущества, являющегося предметом ипотеки, без обращения в суд допускается на основании нотариально удостоверенного соглашения между залогодержателем и залогодателем, заключенного до либо после возникновения установленных законодательством оснований для обращения взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки, за исключением случаев, предусмотренных [частью первой пункта 3](#) настоящей статьи. При этом в таком соглашении должно содержаться условие о предоставлении права залогодателю, либо залогодержателю, либо иному лицу по выбору сторон осуществить от имени залогодателя продажу заложенного имущества в случае обращения взыскания на заложенное имущество для удовлетворения требования залогодержателя и не может предусматриваться переход права собственности на заложенное имущество к залогодержателю.

(п. 1 статьи 40 в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

2. Соглашение об удовлетворении требований залогодержателя путем обращения взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки, по предшествующей ипотеке действительно, если оно заключено при наличии письменного согласия на условия этого соглашения всех залогодержателей по всем последующим ипотекам.

3. Удовлетворение требований залогодержателя в порядке, предусмотренном [пунктом 1](#) настоящей статьи, не допускается в случае, если:

залогодатель отсутствует и установить его место нахождения невозможно;

для ипотеки имущества требуются согласие (решение) иного лица или государственного органа;

(в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

предметом ипотеки является предприятие как имущественный комплекс;

предметом ипотеки является недвижимое имущество, относящееся к историко-культурным ценностям;

(в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

предметом ипотеки является имущество, находящееся в совместной собственности, и кто-либо из его собственников не дает в письменной форме согласия на удовлетворение требований залогодержателя во внесудебном порядке;

предметом ипотеки является имущество, ограниченно оборотоспособное.

абзац исключен. - Закон Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3.

В случаях, указанных в [части первой](#) настоящего пункта, взыскание на имущество, являющееся предметом ипотеки, обращается только по решению суда.
(в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

4. Исключен.

(п. 4 части второй статьи 40 исключен. - Закон Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

5. При заключении соглашения об удовлетворении требований залогодержателя путем обращения взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки, в соответствии с [пунктом 1](#) настоящей статьи стороны должны указать в нем:

наименование имущества, являющегося предметом ипотеки, на которое обращается взыскание, и стоимость этого имущества;

размер требований, обеспеченных ипотекой и подлежащих удовлетворению из стоимости имущества, являющегося предметом ипотеки;

лицо, уполномоченное осуществить реализацию имущества, являющегося предметом ипотеки, при обращении на него взыскания, за исключением случаев, установленных [абзацем пятым части второй пункта 1 статьи 41](#) настоящего Закона;
(в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

все предшествующие и последующие ипотеки имущества, являющегося предметом ипотеки, и имеющиеся в отношении этого имущества у третьих лиц вещные права и права пользования.

6. Соглашение об удовлетворении требований залогодержателя путем обращения взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки, может быть признано судом недействительным по иску лица, чьи права нарушены этим соглашением.

Глава 9

РЕАЛИЗАЦИЯ ИМУЩЕСТВА, ЯВЛЯЮЩЕГОСЯ ПРЕДМЕТОМ ИПОТЕКИ, НА КОТОРОЕ ОБРАЩЕНО ВЗЫСКАНИЕ. ПРЕКРАЩЕНИЕ ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ИМУЩЕСТВО, ЯВЛЯЮЩЕЕСЯ ПРЕДМЕТОМ ИПОТЕКИ

Статья 41. Реализация имущества, являющегося предметом ипотеки, на которое обращено взыскание

(в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

1. Имущество, являющееся предметом ипотеки, на которое обращено взыскание по решению суда, реализуется путем продажи с публичных торгов (торгов) в порядке, установленном гражданским процессуальным или хозяйственным процессуальным законодательством, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Законом и иным законодательством.

Имущество, являющееся предметом ипотеки, на которое взыскание обращено на основании нотариально удостоверенного соглашения залогодержателя с залогодателем об удовлетворении требований залогодержателя за счет имущества, являющегося предметом ипотеки, без обращения в суд, заключенного до либо после возникновения установленных законодательством оснований для обращения взыскания на это имущество, реализуется:

по договору купли-продажи без проведения публичных торгов (торгов) банком-залогодержателем, залогодателем или иным лицом, уполномоченным нотариально удостоверенным соглашением банка-залогодержателя с залогодателем, в случае удовлетворения требований о погашении банковского кредита за счет заложенного имущества, за исключением имущества, указанного в [абзаце пятом](#) настоящей части;

на публичных торгах (торгах) в порядке, установленном Гражданским кодексом Республики Беларусь, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Законом и иными законодательными актами:

залогодержателем, залогодателем или иным лицом, уполномоченным нотариально удостоверенным соглашением залогодержателя с залогодателем, за исключением случаев, указанных в абзаце пятом настоящей части;

залогодержателем, если предметом ипотеки являются земельный участок, находящийся в частной собственности, в том числе с расположенными или возводимыми на нем капитальными строениями (зданиями, сооружениями), либо капитальные строения (здания, сооружения) с одновременной ипотекой земельного участка, находящегося в частной собственности, на котором расположены эти капитальные строения (здания, сооружения), а также иное недвижимое имущество, относящееся к основным средствам залогодателя.

Особенности проведения публичных торгов (торгов) по реализации земельных участков, являющихся предметом ипотеки, устанавливаются Советом Министров Республики Беларусь с учетом положений законодательных актов.

2. Начальная цена заложенного имущества, с которой начинаются публичные торги (торги), определяется решением суда в соответствии с процессуальным законодательством при обращении взыскания на имущество в судебном порядке или соглашением залогодержателя и залогодателя при обращении взыскания на это имущество без обращения в суд, если иное не предусмотрено законодательными актами.

3. Имущество, являющееся предметом ипотеки, продается на публичных торгах (торгах) за наивысшую цену, предложенную на публичных торгах (торгах).

4. При объявлении публичных торгов (торгов) несостоявшимися и отказе единственного участника, подавшего заявку (заявление) на участие в публичных торгах (торгах), либо единственного участника, явившегося для участия в публичных торгах (торгах), от приобретения имущества, являющегося предметом ипотеки, по начальной цене, увеличенной на пять процентов, залогодержатель, являющийся взыскателем, вправе по соглашению с залогодателем приобрести имущество, являющееся предметом ипотеки, и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой. К такому соглашению применяются нормы законодательства о договоре купли-продажи.

При объявлении повторных публичных торгов (торгов) несостоявшимися и отказе единственного участника, подавшего заявку (заявление) на участие в повторных публичных торгах (торгах), либо единственного участника, явившегося для участия в повторных публичных торгах (торгах), от приобретения имущества, являющегося предметом ипотеки, по начальной цене, увеличенной на пять процентов, залогодержатель, являющийся взыскателем, вправе в течение одного месяца со дня объявления повторных публичных торгов (торгов) несостоявшимися оставить за собой имущество, являющееся предметом ипотеки, с оценкой его стоимости в сумме не более чем на десять процентов ниже начальной цены на повторных публичных торгах (торгах).

Залогодержатель вправе оставить за собой земельный участок, являющийся предметом ипотеки, в порядке, определенном настоящим пунктом, если это не противоречит установленным законодательными актами в области охраны и использования земель ограничениям в отношении круга лиц, которые могут приобретать такие земельные участки, и целей его использования.

Статья 42. Прекращение обращения взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки

1. При обращении по требованию залогодержателя взыскания на имущество, являющееся

предметом ипотеки, должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, и залогодатель, являющийся третьим лицом, вправе удовлетворить все обеспеченные ипотекой требования залогодержателя в том размере, какой эти требования имеют к моменту уплаты соответствующих сумм. Это право может быть осуществлено в любое время до момента продажи на публичных торгах (торгах) имущества, являющегося предметом ипотеки.

2. Должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, и залогодатель, являющийся третьим лицом, которые удовлетворяют обеспеченные ипотекой требования залогодержателя, обязаны возместить залогодержателю расходы по обращению взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки, и его реализации.

3. После удовлетворения требований залогодержателя, указанных в настоящей статье, обращение взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки, прекращается.

Глава 10 ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Статья 43. Особенности ипотеки земельных участков

1. Земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут являться предметом ипотеки только в качестве обеспечения обязательства по кредитному договору, заключенному с банком, а в случаях, определенных законодательными актами Президента Республики Беларусь, - по иным договорам, заключаемым с другими организациями.

(п. 1 статьи 43 в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

2. При передаче в ипотеку земельного участка, на котором расположено капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение, одновременно в ипотеку передается это капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение или изолированное помещение.

Правила, предусмотренные **частью первой** настоящего пункта, применяются также к передаче в залог долей в праве собственности на земельный участок.

Земельные участки, предоставленные для строительства и (или) обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), находящиеся в частной собственности, могут являться предметом ипотеки до завершения строительства указанных строений, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

(п. 2 статьи 43 в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

3. К договору об ипотеке земельного участка должны быть приложены копия земельно-кадастрового плана (части плана) с нанесенными границами земельного участка или копия плана границ земельного участка, выданные организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Статья 44. Земельные участки, не подлежащие ипотеке

1. Ипотека земельных участков, находящихся в государственной собственности, не допускается.

2. Предметом ипотеки не может быть земельный участок с расположенными на нем капитальными строениями (зданиями, сооружениями), если на эти строения в соответствии с гражданским процессуальным законодательством не может быть обращено взыскание по исполнительным документам.

Статья 45. Возведение залогодателем капитальных строений (зданий, сооружений) на

земельном участке, являющемся предметом ипотеки

1. На земельном участке, являющемся предметом ипотеки вместе с расположенными на нем капитальными строениями (зданиями, сооружениями) или незавершенными законсервированными капитальными строениями, залогодатель вправе без согласия залогодержателя в установленном порядке возводить капитальные строения (здания, сооружения) или временные строения.

2. Если на земельном участке, являющемся предметом ипотеки, отсутствуют капитальные строения (здания, сооружения) и их строительство в соответствии с законодательством не является обязательным, залогодатель вправе без согласия залогодержателя в установленном порядке возводить капитальные строения (здания, сооружения) или временные строения.

3. Капитальные строения (здания, сооружения) или незавершенные законсервированные капитальные строения, временные строения, возведенные в соответствии с [пунктами 1 и 2](#) настоящей статьи на земельном участке, являющемся предметом ипотеки, признаются находящимися в ипотеке. При этом изменения в договор об ипотеке не вносятся.

4. Возведение капитальных строений (зданий, сооружений) на земельном участке, являющемся предметом ипотеки, если права залогодержателя удостоверены закладной, допускается только в случае, если право залогодателя на это предусмотрено в закладной, с соблюдением условий, которые в ней отражены.

Статья 46. Особенности обращения взыскания на земельный участок, являющийся предметом ипотеки, и его реализация

1. При обращении взыскания на земельный участок, являющийся предметом ипотеки, его продажа и приобретение на публичных торгах (торгах) осуществляются с соблюдением установленных законодательными актами в области охраны и использования земель ограничений в отношении круга лиц, которые могут приобретать такие земельные участки, и целей его использования.

2. Обращение взыскания на земельный участок и находящиеся на нем капитальные строения (здания, сооружения) или незавершенные законсервированные капитальные строения, являющиеся предметом ипотеки, осуществляется одновременно путем продажи на публичных торгах (торгах) одному покупателю.

3. При обращении взыскания на земельный участок, являющийся предметом ипотеки, на котором находятся капитальные строения (здания, сооружения), принадлежащие не залогодателю, а другому лицу, и его продаже с публичных торгов (торгов) к приобретателю участка переходят права и обязанности, которые в отношении другого лица имел залогодатель.

Глава 11**ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕКИ ПРЕДПРИЯТИЙ КАК ИМУЩЕСТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ, КАПИТАЛЬНЫХ СТРОЕНИЙ (ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ), НЕЗАВЕРШЕННЫХ ЗАКОНСЕРВИРОВАННЫХ КАПИТАЛЬНЫХ СТРОЕНИЙ****Статья 47. Ипотека капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений с земельным участком, на котором они находятся**

1. Передача в ипотеку капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения или изолированного помещения допускается только с одновременной передачей в ипотеку по тому же договору находящегося в частной собственности у залогодателя земельного участка, на котором расположены эти строения, с

учетом требований, установленных [пунктом 2 статьи 8](#), [пунктами 1 и 3 статьи 43](#), [статьей 44](#), [пунктами 1, 3 и 4 статьи 45](#) настоящего Закона, а также законодательством об охране и использовании земель, либо с одновременным залогом права аренды соответствующего земельного участка, находящегося в аренде у залогодателя, если за право заключения договора аренды земельного участка взималась плата.

Передача в ипотеку капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения или изолированного помещения, расположенных на земельном участке, находящемся в постоянном, временном пользовании, пожизненном наследуемом владении или в аренде у залогодателя, если за право заключения договора аренды земельного участка не взималась плата, осуществляется без залога этого земельного участка (права на этот земельный участок).

(п. 1 статьи 47 в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

2. Правила, предусмотренные [пунктом 1](#) настоящей статьи, применяются также к передаче в залог долей в праве собственности на капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение, изолированное помещение, земельный участок, а также к передаче в ипотеку капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения или изолированного помещения, которые поступят залогодателю в будущем и которые на момент заключения договора об ипотеке не считаются созданными в соответствии с законодательством и будут расположены на принадлежащем залогодателю земельном участке.

(п. 2 статьи 47 в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

3. При обращении взыскания на капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, расположенные на земельном участке, принадлежащем залогодателю на праве аренды, и их продаже с публичных торгов (торгов) приобретатель капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений приобретает одновременно право аренды этого земельного участка.

4. Особенности обращения взыскания на капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, являющиеся предметом ипотеки, расположенные на земельном участке, находящемся в частной собственности либо принадлежащем залогодателю на праве аренды, устанавливаются в соответствии с [пунктами 1 и 2 статьи 46](#) настоящего Закона.

Статья 48. Определение состава и стоимости передаваемого в ипотеку предприятия как имущественного комплекса

Состав передаваемого в ипотеку предприятия как имущественного комплекса и его стоимость определяются на основе полной инвентаризации данного имущества. Акт инвентаризации, бухгалтерский баланс и заключение аудиторской организации (аудитора, осуществляющего деятельность в качестве индивидуального предпринимателя) о составе и стоимости предприятия как имущественного комплекса, а также перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав этого предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований являются обязательными приложениями к договору об ипотеке. Период между датой составления акта инвентаризации, бухгалтерского баланса, заключения аудиторской организации (аудитора, осуществляющего деятельность в качестве индивидуального предпринимателя) о составе и стоимости предприятия как имущественного комплекса и датой заключения договора об ипотеке не может превышать трех месяцев.

Статья 49. Обязательства, которые могут обеспечиваться ипотекой предприятия как имущественного комплекса

1. Ипотекой предприятия как имущественного комплекса может быть обеспечено обязательство, размер которого составляет не менее половины стоимости этого предприятия.

2. Ипотекой предприятия как имущественного комплекса обеспечивается обязательство, подлежащее исполнению не ранее чем через один год после заключения договора об ипотеке.

Статья 50. Права залогодателя в отношении имущества, входящего в состав предприятия как имущественного комплекса, переданного в ипотеку

1. Залогодатель вправе отчуждать и иным образом распоряжаться имуществом, входящим в состав предприятия как имущественного комплекса, переданного в ипотеку, за исключением случая, предусмотренного **частью второй** настоящего пункта, а также вносить изменения в состав данного имущества, когда это не влечет за собой уменьшения указанной в договоре об ипотеке общей стоимости предприятия как имущественного комплекса, а также не нарушает других условий договора об ипотеке, если иное не предусмотрено законодательством или договором об ипотеке.

Отчуждение недвижимого имущества, входящего в состав предприятия как имущественного комплекса, переданного в ипотеку, допускается после исключения его из состава этого предприятия.

2. В случае непринятия залогодателем мер по обеспечению сохранности имущества, входящего в состав предприятия как имущественного комплекса, переданного в ипотеку, неэффективного использования этого имущества, что может привести к уменьшению стоимости предприятия как имущественного комплекса, залогодержатель вправе обратиться в суд с требованием о досрочном исполнении обязательства, обеспеченного ипотекой, или о введении ипотечного контроля за деятельностью залогодателя.

В соответствии с решением суда о введении ипотечного контроля залогодержатель в порядке ипотечного контроля может быть уполномочен:

требовать от залогодателя регулярного представления бухгалтерских и иных отчетных документов;

требовать от залогодателя проведения аудита (проверки бухгалтерского учета и бухгалтерской (финансовой) отчетности и других документов залогодателя, а при необходимости и (или) проверки его деятельности, которая должна отражаться в бухгалтерской (финансовой) отчетности);

предварительно согласовывать заключение сделок с имуществом, входящим в состав предприятия как имущественного комплекса;

предъявлять в суд иски о признании сделок, заключенных залогодателем без согласования с залогодержателем, недействительными.

Статья 51. Обращение взыскания на имущество, входящее в состав предприятия как имущественного комплекса, переданного в ипотеку

1. В случае неисполнения залогодателем обязательства, обеспеченного ипотекой предприятия как имущественного комплекса, взыскание на имущество, входящее в состав предприятия как имущественного комплекса, переданного в ипотеку, может быть обращено только по решению суда.

2. К покупателю, который приобрел на публичных торгах (торгах) предприятие как

имущественный комплекс, переходят относящиеся к этому предприятию права и обязанности собственника данного предприятия с момента государственной регистрации перехода права собственности на приобретенное предприятие как имущественный комплекс.

Глава 12

ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕКИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

(в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

Статья 52. Применение правил об ипотеке жилых помещений

(в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

1. Правила настоящей главы применяются к ипотеке жилых помещений частного жилищного фонда.

2. Ипотека жилых помещений государственного жилищного фонда не допускается.

3. Для передачи в ипотеку жилого помещения, принадлежащего гражданину на праве собственности, необходимо письменное согласие совершеннолетних членов его семьи, бывших членов его семьи, проживающих в жилом помещении, граждан, проживающих в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу или на основании договора пожизненного содержания с иждивением, за исключением случая, когда жилое помещение было заложено по договору об ипотеке в обеспечение возврата кредита, предоставленного на приобретение или строительство жилого помещения, и процентов по нему.

4. Передача в ипотеку жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены, бывшие члены семьи собственника, признанные находящимися в социально опасном положении либо признанные нуждающимися в государственной защите, или граждане, признанные недееспособными или ограниченными в дееспособности судом, или жилого помещения, закрепленного за детьми-сиротами либо детьми, оставшимися без попечения родителей, или жилого помещения, принадлежащего на праве собственности несовершеннолетнему гражданину, допускается только с письменного согласия органа опеки и попечительства.

Отказ органа опеки и попечительства в даче согласия на передачу в ипотеку жилого помещения может быть обжалован в порядке, предусмотренном законодательством об административных процедурах, либо в суде.

5. Ипотека жилых помещений, находящихся в собственности несовершеннолетних граждан, граждан, признанных недееспособными или ограниченными в дееспособности судом, над которыми установлены опека или попечительство, осуществляется в порядке, установленном законодательством для совершения сделок с имуществом подопечных.

Статья 53. Обращение взыскания на заложенное жилое помещение

(в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

1. Обращение взыскания на заложенное жилое помещение возможно как в судебном, так и во внесудебном порядке с соблюдением правил, установленных настоящим Законом и иными законодательными актами.

(в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

2. В случае обращения взыскания на заложенное жилое помещение и его реализации право пользования этим имуществом лиц, имеющих такое право, за исключением лиц, указанных в [пункте 3](#) настоящей статьи, прекращается с момента регистрации в организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним перехода

права собственности на заложенное жилое помещение.
(в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

3. Лица, проживающие в заложенном жилом помещении на условиях договора найма или поднайма жилого помещения, не подлежат выселению при реализации заложенного жилого помещения. Заключенные с ними до заключения договора об ипотеке договоры найма или поднайма жилого помещения сохраняют силу. Условия расторжения этих договоров определяются жилищным законодательством.
(в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

Лица, проживающие в заложенном жилом помещении, которым предоставлено право пожизненного пользования жилым помещением по завещательному отказу, не подлежат выселению при реализации заложенного жилого помещения.
(часть вторая п. 3 статьи 53 в ред. Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 54-3)

4. Обращение взыскания на долю в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома (статья 274 Гражданского кодекса Республики Беларусь) может осуществляться только при одновременном обращении взыскания на квартиру в этом доме.

Глава 13 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 54. Переходные положения

Правила настоящего Закона применяются к отношениям по ипотеке, возникшим после его вступления в силу. Договоры об ипотеке, заключенные до вступления в силу настоящего Закона, действуют в течение указанного в них срока и не подлежат приведению в соответствие с требованиями настоящего Закона.

Статья 55. Реализация положений настоящего Закона

Совету Министров Республики Беларусь в шестимесячный срок со дня официального опубликования настоящего Закона:

привести решения Правительства Республики Беларусь в соответствие с настоящим Законом;

обеспечить приведение республиканскими органами государственного управления, подчиненными Правительству Республики Беларусь, их нормативных правовых актов в соответствие с настоящим Законом;

принять иные меры, необходимые для реализации положений настоящего Закона.

Статья 56. Вступление в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу через шесть месяцев после его официального опубликования, за исключением настоящей статьи и [статьи 55](#), которые вступают в силу со дня официального опубликования настоящего Закона, а также нормативных предписаний, регламентирующих порядок выпуска и обращения бездокументарной закладной, которые вступают в силу через год после официального опубликования настоящего Закона.

Президент Республики Беларусь

А.Лукашенко
