«Об ипотечном кредитовании»

Указом Президента Республики Беларусь от 16 апреля 2020 г. № 130 «Об ипотечном жилищном кредитовании» (далее – Указ № 130) в целях совершенствования государственной жилищной политики, развития ипотечного жилищного кредитования и создания дополнительных условий по обеспечению прав граждан-кредитополучателей установлены правила заключения кредитного договора на финансирование приобретения жилья с обеспечением исполнения обязательств кредитополучателя залогом (ипотекой) этого жилья.

Указом № 130 установлено, что при заключении кредитного договора, за исключением кредитов, предоставляемых в соответствии
с указами Президента Республики Беларусь, на финансирование приобретения гражданами квартир в многоквартирных или блокированных жилых домах, одноквартирных жилых домов, доли
в праве собственности на них (далее – жилье) с обеспечением исполнения обязательств кредитополучателя залогом (ипотекой) этого жилья:

 залог (ипотека) жилья производиться по правилам, определенным законодательством, в части не противоречащей Указу № 130;

банк вправе требовать иные способы обеспечения исполнения обязательств кредитополучателя (поручительство, залог), но при ненадлежащем исполнении обязательств по кредитному договору, обращения взыскания осуществляется в первую очередь на жилье, которое является предметом залога (ипотеки) с учетом одновременного соблюдения следующих условий: размер задолженности по основной сумме долга превышает 10 процентов от суммы предоставленного кредита и наличие просроченной задолженности по основной сумме долга и (или) процентам за пользование кредитом более 90 дней, а в случае смерти кредитополучателя – более 9 месяцев. В иных случаях обращение взыскания банком-залогодержателем на предмет залога (ипотеки)
не допускается.

Далее Указ № 130 разъясняет, что право залога (ипотеки) жилья возникает у банка с момента заключения соответствующего кредитного договора и прекращается в случае прекращения обеспеченного этим залогом (ипотекой) кредитного обязательства, гибели заложенного жилья или обращения на него взыскания залогодержателем, реализации заложенного имущества в порядке, установленном законодательством
об исполнительном производстве, а также в случае, когда реализация такого имущества оказалась невозможной.

Подпункт 1.2 пункта 1 Указа № 130 разъясняет, что предметом залога (ипотеки) может выступать только жилье после государственной регистрации в установленном порядке, в том числе и приобретенное
на вторичном рынке жилой недвижимости. Залог (ипотека) распространяется и на земельный участок, на котором расположено жилье.

Подпунктом 1.3 пункта 1 Указа №  130 предусмотрена государственная регистрация возникновения залога (ипотеки) жилья,
а также ипотеки земельного участка, на котором расположено жилье, либо залога права аренды соответствующего земельного участка, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией перехода к кредитополучателю права собственности на жилье.

Данный пункт Указа № 130 упрощает регистрацию залога: банк самостоятельно направляет необходимую информацию
в территориальные организации по государственной регистрации недвижимого имущества.

Подпунктом 1.4 пункта 1 Указа № 130 предусмотрено,
что до прекращения обеспеченных залогом (ипотекой) обязательств
по кредитному договору не допускается применение ограничений и (или) обременений по владению, и (или) пользованию, и (или) распоряжению находящимся в залоге (ипотеке) жилье, а также обращение взыскания
на данное жилье третьими лицами, за исключением:

применения ограничений и (или) обременений в интересах банка-залогодержателя или с его согласия;

наложения ареста в случаях, предусмотренных уголовно-процессуальным законодательством;

специальной конфискации;

обращения взыскания и наложения обременений в рамках исполнительного производства;

изъятия для государственных нужд земельного участка, на котором расположено жилье, и сноса такого жилья.

Предусмотрена недействительность (ничтожность) решений государственных органов, сделок, иных юридических актов с момента
их принятия (совершения), если не соблюдены вышеуказанные требования.

В данном пункте Указа № 130 банкам-залогодержателям предоставлено первоочередное право на удовлетворение неисполненных обязательств по жилищному кредиту за счет предмета залога (ипотеки). Требования других кредиторов, обеспеченных залогом (ипотекой) этого жилья будут удовлетворяться после полного погашения долгов банка-залогодержателя, что также является стимулом для банков
к использованию ипотеки (залога) как основного способа обязательств
по жилищным кредитам.

Подпунктом 1.6 пункта 1 Указа № 130 предусмотрена отсрочка погашения задолженности по кредиту и уплаты процентов за пользование им, если в период действия кредитного договора, исполнение обязательств по которому обеспечено залогом (ипотекой) жилья гражданин-кредитополучатель, проходит срочную военную службу, альтернативную службу.

Действие Указа № 130 не распространяется на отношения в рамках кредитных договоров, заключенных до его вступления в силу.

Пункты 1, 3 и 4 Указа 130 вступают в силу через 6 месяцев после официального опубликования – 18.10.2020. Остальные положения Указа № 130 вступают в силу после официального опубликования – 18.04.2020.».