

**СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ
ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО КРЕДИТНОМУ ДОГОВОРУ:
ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И ПРИМЕНЕНИЕ В
БАНКОВСКОЙ ПРАКТИКЕ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
г.Ялта, 1-4 октября, 2011**

І. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИИ ИСПОЛНЕНИЯ

ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО КРЕДИТНОМУ ДОГОВОРУ

- **1.** Статья 140 БК: условие о способе обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору является существенным условием кредитного договора.
- **2.** Белорусским законодательством предусмотрен широкий перечень способов обеспечения исполнения обязательств, причем стороны кредитного договора вправе использовать как предусмотренные, так и не предусмотренные законодательством способы обеспечения (ст. 147 БК, ст. 310 ГК).
- ***3. При выборе способа обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору необходимо, в том числе, учитывать:***
- *для целей оценки выполнения нормативов безопасного функционирования: 1) установленные законодательством нормативы ограничения кредитных рисков и 2) критерии классификации активов и внебалансовых обязательств в зависимости от степени кредитного риска;*
- *для целей расчета специальных резервов на покрытие возможных убытков по активам и операциям, не отраженным на балансе, подверженным кредитному риску: 1) критерии, определяющие отнесение задолженности по кредитам к обеспеченной, недостаточно обеспеченной или необеспеченной, и 2) критерии классификации активов и обязательств, не отраженных на балансе, по степени надежности в зависимости от уровня кредитного риска;*

- возможность преимущественного удовлетворения обеспеченных требований в случае экономической несостоятельности (банкротства) кредитополучателя;
- ограничения и специальные требования, установленные законодательством, в частности:
 - - ограничения полномочий руководителя на совершение сделок, установленные учредительными документами юридического лица-кредитополучателя;
 - - ограничения полномочий руководителя унитарного предприятия, имущество которому принадлежит на праве хозяйственного ведения;
 - - ограничения полномочий руководителя казенного предприятия и государственного объединения, за которым имущество закреплено на праве оперативного управления;
 - - соблюдение процедуры принятия решения о совершении сделки хозяйственного общества, в совершении которой имеется заинтересованность аффилированных лиц;
 - - соблюдение процедуры принятия решения о совершении крупной сделки хозяйственного общества;
 - - соблюдение условий и порядка распоряжения государственным имуществом.

4. Наиболее часто в банковской практике используются следующие

способы обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору:

- неустойка;
- залог;
- поручительство и гарантия;
- перевод на кредитодателя правового титула на имущество, в том числе на имущественные права;
- гарантийный депозит денег.

II. НЕУСТОЙКА

- **1.** *Неустойкой (штрафом, пеней)* признается определенная законодательством или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору, если иное не предусмотрено законодательными актами, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения (*п. 1 ст. 311 ГК*).
- **2.** Кредитор не вправе требовать уплаты неустойки в случаях, если должник не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства (*п. 2 ст. 311 ГК*).
- **3.** Кредитор вправе одновременно предъявлять требование об уплате неустойки и процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами.
- **4.** Если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе ее уменьшить.
- **5. В случае экономической несостоятельности (банкротства) кредитополучателя:**
 - - со дня вынесения хозяйственным судом определения об открытии конкурсного производства начисление неустойки (штрафа, пени) приостанавливается;
 - - если обязательство по кредитному договору было обеспечено залогом, то требование об уплате неустойки относится к требованиям кредиторов четвертой очереди, если обязательство по кредитному договору не было обеспечено залогом, то требование об уплате неустойки относится к требованиям кредиторов пятой очереди, которые учитываются отдельно в реестре требований кредиторов и подлежат удовлетворению после погашения задолженностей и причитающихся процентов.

III. ЗАЛОГ

1. Правовое регулирование:

- Декрет Президента Республики Беларусь от 01.03.2010 г. № 3 «О некоторых вопросах залога имущества»;
- § 3 Главы 23 ГК;
- ст. 150 БК;
- Закон Республики Беларусь от 24.11.1993 г. № 2586-XII «О залоге»;
- Закон Республики Беларусь от 20.06.2008 г. № 345-З «Об ипотеке».

2. В силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами (*п. 1 ст. 315 ГК*).

3. Виды залога (ст. 6 Закона о залоге):

- залог, при котором предмет залога остается у залогодателя;
- ипотека;
- залог товаров в обороте;
- заклад;
- залог прав и ценных бумаг.
- Допускается комбинированный залог, сочетающий в себе разные виды залога.

III. ЗАЛОГ

4. Предмет залога:

- Предметом залога может быть всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права (требования), за исключением имущества, изъятого из оборота, требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности требований об алиментах, о возмещении вреда, причиненного его жизни или здоровью, и иных прав, уступка которых другому лицу запрещена законом (ст. 317 ГК).
- ПРИМЕЧАНИЕ:
- 1) Белорусское законодательство прямо предусматривает возможность использовать в качестве предмета залога ценные бумаги, денежные средства и имущественные права (ст. 5 Закона о залоге).
- 2) Стоимость имущества, передаваемого в залог, подлежит обязательной оценки в соответствии с Положением об оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 13.10.2006 г. № 615. Без проведения оценки стоимости имущества договор залога является недействительным (п. 1.б. вышеназванного Указа).
- 3) В Республике Беларусь предусмотрено создание интегрированного информационного ресурса об имуществе, права на которое ограничены залоговыми обязательствами.

III. ЗАЛОГ

4) залогодержателями земельных участков, находящихся в частной собственности, права аренды земельных участков, являющихся предметом соответственно ипотеки, залога, могут быть банки, имеющие специальное разрешение (лицензию) на осуществление банковской деятельности в части осуществления банковской операции по размещению привлеченных денежных средств от своего имени и за свой счет на условиях возвратности, платности и срочности, Международная финансовая корпорация и Европейский банк реконструкции и развития при заключении данными организациями договоров займа с резидентами Республики Беларусь, иные организации – только в случаях, определенных законодательными актами Президента Республики Беларусь (п. 1 Указа Президента Республики Беларусь от 02.06.2009 г. № 276 «Об отдельных вопросах ипотеки земельных участков и признании утратившими силу некоторых указов президента Республики Беларусь»).

III. ЗАЛОГ

5. Не может быть предметом залога:

- имущество граждан, на которое не допускается обращение взыскания (см. *Перечень имущества граждан, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам, Приложение № 1 к ГПК*);
- имущество, указанное в Перечне государственных предприятий, организаций, учреждений и государственного имущества, которые не могут являться предметом залога, утвержденном Указом Президента Республики Беларусь от 16.07.1997 г. № 389;
- имущество, приобретенное за счет внешнего государственного займа (кредита), до полного погашения обязательств по такому займу (кредиту) (п. 1.1 Декрета № 3);
- средства страховых резервов и объекты инвестирования страховых организаций (п. 4 Порядка инвестирования и размещения страховыми организациями средств страховых резервов, утвержденного Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29.12.2006 г. № 1750);
- акции банка-кредитодателя в целях обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору (п. 16 Инструкции о порядке предоставления (размещения) банками денежных средств в форме кредита и их возврата, утвержденной Постановлением Правления Национального банка Республики Беларусь от 30.12.2003 г. № 226).

III. ЗАЛОГ

6. Залогодатель

- Залогодателем может быть как сам должник, так и третье лицо, причем:
- залогодателем вещи может быть ее собственник либо лицо, имеющее на нее право хозяйственного ведения (ст. 316 ГК);
- организации, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, вправе передавать в залог имущество, находящееся в государственной собственности, в порядке, установленном законодательными актами о распоряжении государственным имуществом, а имущество, находящееся в частной собственности, - с согласия собственника этого имущества либо уполномоченного им лица (п. 1.6. Декрета № 3);
- залогодателем права может быть лицо, которому принадлежит закладываемое право. Залог права аренды или иного права на чужую вещь не допускается без согласия ее собственника или лица, имеющего на нее право хозяйственного ведения, если законодательством или договором запрещено отчуждение этого права без согласия указанных лиц (ст. 316 ГК);
- банк-кредитодатель не может быть залогодателем (п. 16 Инструкции о порядке предоставления (размещения) банками денежных средств в форме кредита и их возврата, утвержденной Постановлением Правления Национального банка Республики Беларусь от 30.12.2003 г. № 226).

III. ЗАЛОГ

7. Обращение взыскания на предмет залога

- 7.1. без обращения в суд (на основании нотариально удостоверенного соглашения залогодержателя с залогодателем, заключенного *до либо после* возникновения установленных законодательством оснований для обращения взыскания на заложенное имущество (п. 1.2. Декрета № 3).
- Согласно п. 1.4 Декрета № 3 реализации заложенного имущества осуществляется путем его продажи:
- 1) на публичных торгах:
- залогодержателем, залогодателем или иным лицом, уполномоченным нотариально удостоверенным соглашением залогодержателя с залогодателем;
- залогодержателем, если предмет залога являются земельный участок, находящийся в частной собственности, или право аренды земельного участка, в том числе с расположенными или возводимыми на них капитальными строениями (зданиями, сооружениями), либо капитальные строения (здания, сооружения) с одновременным залогом земельного участка, находящегося в частной собственности (права аренды земельного участка), на котором расположены эти капитальные строения (здания, сооружения), а также имущество, относящееся к основным средствам залогодателя.
- 2) по договору купли-продажи без проведения публичных торгов банком-залогодержателем, залогодателем или иным лицом, уполномоченным нотариально удостоверенным соглашением банка-залогодержателя с залогодателем, в случаях удовлетворения требований о погашении банковского кредита за счет иного (не указанного выше) заложенного имущества.
- ПРИМЕЧАНИЕ: В договоре залога не может предусматриваться переход к кредитодателю права собственности на заложенное имущество (ст. 150 БК).

III. ЗАЛОГ

- **7.2. по решению суда**
- **Взыскание на заложенное имущество может быть обращено только по решению суда в случаях, когда:**
- залогодатель отсутствует и установить место его нахождения невозможно;
- 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;
- для ипотеки имущества требуется согласие (решение) иного лица или государственного органа;
- предметом залога является имущество, относящееся к историко-культурным ценностям;
- предметом залога является имущество, ограничено оборотоспособное;
- предметом залога является предприятие как имущественный комплекс (п. 1.3. Декрета № 3).
- **ПРИМЕЧАНИЕ:** Обращение взыскания на заложенное имущество может осуществляться также на основании определения о судебном приказе в порядке приказного производства (п. 11 Постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 27.05.2011 г. № 9 «О некоторых вопросах приказного производства»).

III. ЗАЛОГ

8. Основные гарантии преимущественных прав залогодержателя:

- при перечислении денежных средств с депозитного счета хозяйственного суда в случае недостаточности их для полного перечисления взыскателям требования по исполнению обеспеченных залогом обязательств по банковским кредитам за счет средств, полученных от реализации заложенного имущества, удовлетворяются во вторую очередь (п. 154 Инструкции по исполнительному производству в хозяйственных судах Республики Беларусь);
- при осуществлении платежей с текущих (расчетных) счетов в белорусских рублях юридические лица, их обособленные подразделения и индивидуальные предприниматели обязаны в первоочередном порядке производить платежи по исполнению обеспеченных залогом обязательств по банковским кредитам за счет средств, полученных от реализации заложенного имущества (п. 2.2. Порядка расчетов между юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями в Республике Беларусь, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 29.06.2000 г. № 359);
- при ликвидации юридического лица (прекращении деятельности индивидуального предпринимателя) требования его кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества ликвидируемого юридического лица (прекращающего деятельность индивидуального предпринимателя), удовлетворяются в третью очередь за счет и в пределах средств, полученных от реализации заложенного имущества (п. 11 Положения о ликвидации (прекращении деятельности) субъектов хозяйствования, утвержденного Декретом Президента Республики Беларусь от 16.01.2009 г. № 1).
- в случае банкротства кредитополучателя требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, удовлетворяются в четвертую очередь (ст. 148, 144 Закона о банкротстве).

IV. ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕКИ

- 1. Ипотека** - залог недвижимого имущества (земельных участков, капитальных строений (зданий, сооружений) и др.) и иного имущества, приравненного законодательными актами к недвижимым вещам (*п. 1 ст. 1 Закона об ипотеке*).
- Имущество, являющееся предметом ипотеки, не передается залогодержателю (*п. 6 ст. 6 Закона об ипотеке*).
 - Участки недр, водные объекты, леса не могут быть предметом ипотеки (*п. 5 ст. 6 Закона об ипотеке*).

2. Особенности ипотеки отдельных видов имущества:

- земельные участки;
- предприятия как имущественные комплексы, капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения;
- жилые дома, квартиры;
- морские суда, суда внутреннего плавания, суда смешанного (река-море) плавания, маломерные суда и т.п.;
- планеры воздушных судов, авиационные двигатели и вертолеты; железнодорожный подвижной состав; космические средства (*в случае создания международных гарантий в соответствии с Конвенцией о международных гарантиях в отношении подвижного оборудования и Протоколом по авиационному оборудованию к конвенции о международных гарантиях в отношении подвижного оборудования*).

IV. ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕКИ

- **3. Форма договора об ипотеке**

- 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 Республики Беларусь, то договор об ипотеке должен быть удостоверен нотариально либо регистратором территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по месту нахождения земельного участка (п. 1 ст. 11 Закона об ипотеке).

- **4. Регистрация ипотеки и договора об ипотеке**

- Ипотека и договор об ипотеке подлежат государственной регистрации (ст. 8 и 9 Закона Республики Беларусь от 22.07.2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»).
- Договор об ипотеке считается заключенным с момента его государственной регистрации. 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 (п. 2 ст. 11 Закона об ипотеке).
- Ипотека в силу договора возникает с момента государственной регистрации ипотеки (ст. 13 Закона об ипотеке).

IV. ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕКИ

5. 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.
- Закладная является именной ценной бумагой, удостоверяющей:
 - право владельца закладной на получение исполнения по обязательству, обеспеченному ипотекой, без представления других доказательств существования этого обязательства;
 - права залогодержателя по ипотеке, обеспечивающей исполнение обязательства (ст. 16 Закона об ипотеке).
 - Государственная регистрация закладных осуществляется в специальном регистре закладных, являющемся документом Единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (п. 1.1. Постановления Совета Министров Республики Беларусь от 02.11.2008 г. № 1644 «О государственной регистрации закладных»).
 - Правовое регулирование использования закладных:
 - - Глава 3 Закона об ипотеке;
 - - Инструкция о порядке составления документарной закладной и Инструкция о порядке составления и передачи бездокументарной закладной на централизованное хранение в центральный депозитарий ценных бумаг в Республике Беларусь, учета прав по такой закладной в депозитарной системе (утверждены Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26.11.2008 г. № 1801 «О составлении закладных и учете прав по ним»).

V. ПОРУЧИТЕЛЬСТВО И ГАРАНТИЯ

- **1.** По договору поручительства поручитель обязывается перед кредитором другого лица отвечать за исполнение последним его обязательства полностью или в части *(п. 1 ст. 341 ГК)*.
- В силу гарантии гарант обязуется перед кредитором другого лица (должника) отвечать полностью или частично за исполнение обязательства этого лица *(п. 1 ст. 348 ГК)*.
- **2.** Договор поручительства может быть заключен также для обеспечения обязательства, которое возникнет в будущем *(п. 2 ст. 341 ГК)*.
- Гарантией может обеспечиваться лишь действительное требование *(п. 3 ст. 348 ГК)*.
- **3.** При неисполнении или ненадлежащем исполнении должником обеспеченного поручительством обязательства поручитель и должник отвечают перед кредитором солидарно, если законодательством или договором поручительства не предусмотрена субсидиарная ответственность поручителя *(п. 1 ст. 343 ГК)*.
- В случае неисполнения обязательства гарант отвечает перед кредитором как субсидиарный (дополнительный) должник *(п. 1 ст. 349 ГК)*.
- **4.** Если иное не предусмотрено законодательством или договором поручителя с должником, то к поручителю, исполнившему обязательство, переходят права кредитора по этому обязательству и права, принадлежавшие кредитору как залогодержателю, в том объеме, в котором поручитель удовлетворил требование кредитора. Поручитель также вправе требовать от должника уплаты процентов на сумму, выплаченную кредитору, и возмещения иных убытков, понесенных в связи с ответственностью за должника *(ст. 345 ГК)*.
- По исполнении обязательства гарант не приобретает права регрессного требования к должнику о возврате уплаченной суммы *(п. 2 ст. 349 ГК)*.

V. ПОРУЧИТЕЛЬСТВО И ГАРАНТИЯ

5. Ограничения:

- 5.1.** по общему правилу не вправе выступать гарантами, поручителями третьих лиц по исполнению этими лицами своих обязательств по возврату кредитов, предоставленных банками и небанковскими кредитно-финансовыми организациями, за исключением кредитов, выдаваемых на строительство жилых помещений:
- государственные организации, находящиеся в подчинении (ведении) Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, Администрации Президента Республики Беларусь, Национального банка, Национальной академии наук Беларуси, республиканских органов государственного управления, местных исполнительных и распорядительных органов (кроме некоммерческих организаций по развитию и поддержке субъектов малого предпринимательства, созданных (создаваемых) этими органами), а также входящие в состав государственных организаций, подчиненных Правительству Республики Беларусь;
 - хозяйственные общества (кроме банков и небанковских кредитно-финансовых организаций), в отношении которых Республика Беларусь либо административно-территориальная единица, обладая долями (акциями) в уставных фондах, находящимися в управлении государственных органов и (или) юридических лиц государственной формы собственности, или иным, не противоречащим законодательству образом может определять решения, принимаемые этими обществами (п. 2 Указа Президента Республики Беларусь от 05.05.2006 г. № 296 «Об упорядочении использования финансовых ресурсов государственных организаций и хозяйственных обществ с долей государства в уставных фондах»);

V. ПОРУЧИТЕЛЬСТВО И ГАРАНТИЯ

5.2. запрещается выступать поручителем или гарантом страховым организациям за счет средств страховых резервов и объектов инвестирования *(п. 4 Порядка инвестирования и размещения страховыми организациями средств страховых резервов, утвержденного Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29.12.2006 г. № 1750.*

V. ПОРУЧИТЕЛЬСТВО И ГАРАНТИЯ

6. Специальные виды гарантий:

6.1. Банковская гарантия (глава гл. 20 БК и Раздел IV Инструкции о порядке совершения банковских документарных операций, утвержденной Постановлением Правления Национального банка Республики Беларусь от 29.03.2001 г. № 67);

6.2. Гарантии, предоставляемые и исполняемые Правительством Республики Беларусь, местными исполнительными и распорядительными органами, в частности:

- гарантии Правительства Республики Беларусь под привлекаемые иностранные кредиты (*глава 6 ИК*);
- гарантии Правительства Республики Беларусь банкам Республики Беларусь по обязательствам инвесторов (заемщиков) за получаемые ими кредиты для реализации инвестиционных проектов (*глава 7 ИК; Положение о порядке предоставления гарантий правительства Республики Беларусь по кредитам, выдаваемым банками Республики Беларусь, утверждено Указом Президента Республики Беларусь от 30.06.2008 г. № 359*).

VI. ПЕРЕВОД НА КРЕДИТОДАТЕЛЯ ПРАВОВОГО ТИТУЛА НА ИМУЩЕСТВО

1. Согласно ст. 149 БК для обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору на кредитодателя на основании отдельного договора может быть переведен правовой титул на имущество, причем:
 - кредитодатель приобретает право собственности, право хозяйственного ведения или право оперативного управления на имущество, если кредитополучатель не возвратил (не погасил) кредит в срок, установленный кредитным договором;
 - в договоре о переводе правового титула должно быть оговорено право кредитополучателя выкупить путем возврата (погашения) кредита переданное кредитодателю имущество (право выкупа) в течение определенного в кредитном договоре срока возврата (погашения) кредита. Кредитодатель не вправе отчуждать имущество до истечения срока реализации права выкупа.
 - *ПРИМЕЧАНИЕ:* К отношениям кредитополучателя и кредитодателя по договору о переводе правового титула на имущество, не урегулированным ст. 149 БК, применяются нормы законодательства Республики Беларусь о договоре купли-продажи.

2. Предмет:

- перевода правового титула на имущество;
- перевод правового титула на имущественные права.
- *ПРИМЕЧАНИЕ:* В случае, если в качестве предмета договора перевода правового титула выступает недвижимое имущество, то договор перевода правового титула подлежит государственной регистрации (ч. 5 ст. 149 БК, ст. 9 Закона Республики Беларусь от 22.07.2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»).

VI. ПЕРЕВОД НА КРЕДИТОДАТЕЛЯ ПРАВОВОГО ТИТУЛА НА ИМУЩЕСТВО

3. Имущество, правовой титул на которое переводится, должно принадлежать кредитополучателю либо третьему лицу на праве собственности, праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления.
4. Перевод на кредитодателя правового титула на имущество не требует обязательной передачи ему имущества, если иное не предусмотрено договором. В случае, если имущество подлежит передаче кредитодателю, кредитодатель обязан владеть, пользоваться и распоряжаться этим имуществом в пределах, определенных договором о переводе правового титула на имущество.
5. В случае, если стоимость имущества, указанная в договоре о переводе правового титула на имущество, превышает размер требований кредитодателя по кредитному договору, кредитодатель обязан в срок, установленный таким договором, выплатить кредитополучателю эту разницу.
6. Порядок удовлетворения требований кредитодателя в случае экономической несостоятельности (банкротства) должника-кредитополучателя прямо законодательством не урегулирован. Представляется, что по заявлению кредитодателя имущество, правовой титул на который был переведен, должно быть исключено из состава имущества должника-кредитополучателя (ст. 109 Закона о банкротстве).

VI. ПЕРЕВОД НА КРЕДИТОДАТЕЛЯ ПРАВОВОГО ТИТУЛА НА ИМУЩЕСТВО

7. Налогообложение

- Законодательством вопросы налогообложения в случае заключения договора перевода правового титула на имущество четко не урегулированы. Наиболее актуальными являются вопрос о необходимости уплаты НДС и налога на недвижимость.

7.1. НДС: на сегодняшний день позиция налоговых органов такова: полученные кредитополучателем денежные средства в качестве кредита не являются у него выручкой за осуществление перевода правового титула на недвижимое имущество, т.к. не происходит переход права собственности. До наступления срока возврата кредита операция по переводу правового титула (без передачи самого имущества либо с передачей имущества) не признается объектом налогообложения НДС как у передающей стороны, так и у принимающей. В ситуации, когда кредитополучатель по окончании срока кредита не возвратит кредит, к банку-кредитодателю переходит право собственности на имущество по договору, в связи с чем у кредитополучателя возникает оборот по реализации недвижимого имущества, в отношении которого был осуществлен перевод правового титула. Моментом фактической реализации при этом признается день передачи имущества в собственность банка-кредитодателя (*Письмо Министерства по налогам и сборам Республики Беларусь от 05.10.2010 г. № 2-1-10/1186 «О направлении информации»*).

7.2. налога на недвижимость: представляется, что в случае, если имущество, правовой титул на которое переводится, передается кредитодателю и он осуществляет владение, пользование и распоряжение им, то с учетом положений ст. 186 и 185 НК, у кредитодателя может возникать обязанность исчислять и уплачивать налог на недвижимость.

VII. ГАРАНТИЙНЫЙ ДЕПОЗИТ ДЕНЕГ

1. **Гарантийный депозит денег** – способ обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору, в силу которого кредитор-получатель или третье лицо передает кредитодателю денежные средства в белорусских рублях либо иностранной валюте (ст. 148 БК).
 - **ПРИМЕЧАНИЕ:**
 - гарантийный депозит денег является самостоятельным способом обеспечения исполнения обязательств, отличным от залога денежных средств (ст. 5 Закона о залоге);
 - по общему правилу на гарантийный депозит денег не распространяются правила о договорах банковского вклада (депозита), в том числе правила о начислении процентов (ст. 148 БК).
2. **Предмет гарантийного депозита:** денежные средства в безналичной форме в белорусских рублях либо иностранной валюте.
 - **ПРИМЕЧАНИЕ:**
 - при использовании денежных средств в иностранной валюте необходимо учитывать требования валютного законодательства (в частности, Закона Республики Беларусь от 22.07.2003 г. «О валютном регулировании и валютном контроле»; Правил проведения валютных операций, утвержденных Постановлением Правления Национального банка Республики Беларусь от 30.04.2004 г. № 72);
 - если валюта кредита не совпадает с валютой гарантийного депозита денег, курс пересчета определяется соглашением сторон. В случае, если не достигнуто соглашение сторон, спор о курсе пересчета разрешается в судебном порядке (ст. 148 БК).
3. Денежные средства могут предоставляться как кредитором, так и третьим лицом (ст. 148 БК).

VII. ГАРАНТИЙНЫЙ ДЕПОЗИТ ДЕНЕГ

4. Обращение взыскания

- В случае неисполнения кредитором своих обязательств по кредитному договору кредитор вправе самостоятельно удовлетворить свои имущественные требования за счет депонированных сумм, без необходимости обращения в суд (*ст. 180 БК*).
- 5.** Вопрос об очередности удовлетворения требований кредитора, обеспеченных гарантийным депозитом, в случае экономической несостоятельности (банкротства) должника-кредитора прямо законодательством не урегулирован и является достаточно дискуссионным. Наиболее вероятным, представляется, удовлетворение требований кредитора в порядке пятой очереди (*ст. 144, 149 Закона о банкротстве*).