

Публикация «Покупка квартиры в кредит»\ \ Журнал «Черновцы. Недвижимость» - 18.01.2006г.

Получение банковского кредита на покупку квартиры связано с подписанием договора ипотеки – залога новой купленной квартиры, как гарантии своевременного и полного погашения финансовых обязательств покупателя квартиры перед банком. Основным условиям и особенностям таких договоров посвящается эта публикация.

Согласно статье 18 Закона Украины от 5 июня 2003 года «Об ипотеке» (Закон об ипотеке) и статье 5 Закона Украины от 19 июня 2003 года «Об ипотечном кредитовании, - операциях с консолидированным ипотечным долгом и ипотечных сертификатах» (Закон об ипотечном кредитовании) ипотечный договор заключается в письменной форме и подлежит нотариальному удостоверению. В нем должны быть прописаны четыре важнейших условия, одно из которых — суть и размер основного обязательства, срок и порядок его выполнения.

Важным является то, что ипотека, согласно статье 3 Закона об ипотеке, возникает из договора. Сторонами такого договора выступают ипотекодержатель (в нашем случае – банк) и ипотекодатель (в нашем случае – новый собственник квартиры, купленной в кредит). Ипотечный договор имеет также свой предмет, существенные условия, к которым относятся суть, размер, срок и порядок выполнения основного обязательства. И насколько полно эти условия будут изложены в ипотечном договоре, настолько полно будет обеспечено предметом ипотеки основное обязательство.

По мнению аналитика О. Грибановой, среди нотариусов еще не распространена практика оформления в виде одного документа ипотечного договора и договора, обуславливающего основное обязательство (например, получение кредита), хотя такая возможность предоставлена статьей 18 Закона об ипотеке. Чаще основное обязательство изложено в отдельном договоре — кредитном договоре, условия которого необязательно проверять нотариусу, как необязательно требовать экземпляр кредитного договора для хранения в деле нотариуса.

В ипотечном договоре необходимо полно изложить содержание основного обязательства по кредитному договору, размер кредита, срок и порядок его выполнения, так как это является существенным условием ипотечного договора, и при его отсутствии договор считается незаключенным. В то же время, если основное обязательство полностью содержится в ипотечном договоре, но из договора понятно, что основное обязательство содержится также в отдельном кредитном договоре, нотариус может вытребовать кредитный договор для проверки данных, отображенных в ипотечном договоре. Это необходимо для защиты интересов ипотекодержателя, так как при наличии противоречия между данными, изложенными в ипотечном договоре, и данными относительно содержания, размера, сроков и порядка выполнения, оговоренных кредитным договором, обеспеченным является обязательство, отображенное в ипотечном договоре, и за счет предмета ипотеки ипотекодержатель имеет право удовлетворить свое требование по основному обязательству в полном объеме или в части, установленной ипотечным договором (статья 7 Закона об ипотеке).

Положительным моментом при оформлении ипотеки является возможность выбора места заключения ипотечного договора. Согласно статье 5 Закона об ипотечном кредитовании, он может быть удостоверен по местонахождению недвижимости,

являющейся предметом ипотеки, либо по местонахождению ипотекодержателя или ипотекодателя. Такая возможность предоставляется и статьей 55 Закона о нотариате.

Если стороны решили заключить ипотечный договор по местонахождению ипотекодержателя, то необходимо иметь в виду, что чаще от имени ипотекодержателей-банков действуют их филиалы, расположение которых отлично от местонахождения юридического лица, согласно части 1 статьи 93 ГК Украины, определяемого местом его государственной регистрации. Об этом не следует забывать выбирая место заключения договора.

Еще одним положительным моментом правоотношений ипотеки является то, что оформление ипотечного договора не дает возможности ипотекодателю распоряжаться предметом ипотеки независимо от того, наложен на него запрет или нет. Ипотека не дает такой возможности, поскольку ипотекодатель как владелец недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, имеет ограниченные права — право владения и право пользования этим имуществом (статья 1 Закона об ипотеке, статья 575 ГК Украины).

В связи с вышеизложенным, в ситуации когда нотариусы удостоверяют договоры отчуждения недвижимого имущества, вместе с проверкой отсутствия запрета на отчуждение этого имущества необходимо проверять и отсутствие ипотеки, предметом которой может быть отчуждаемое недвижимое имущество, во избежание в дальнейшем судебных споров о признании такой сделки недействительной.

Удовлетворить свои требования в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения должником основного обязательства ипотекодержатель может путем обращения взыскания на предмет ипотеки, а именно: на основании решения суда; на основании исполнительной надписи нотариуса; согласно договору об удовлетворении требований ипотекодержателя.

Согласно Закону об ипотеке договор об удовлетворении требований является одним из нововведенных способов внесудебного урегулирования относительно обращения взыскания на предмет ипотеки. Так, статья 36 Закона об ипотеке предоставляет сторонам правоотношений такие возможности: 1) ипотечный договор, содержащий оговорки об удовлетворении требований ипотекодержателя; 2) отдельный договор — договор об удовлетворении требований ипотекодержателя, предусматривающий передачу ипотекодержателю право собственности на предмет ипотеки в счет выполнения основного обязательства (статья 37 Закона) или право ипотекодержателя от своего имени продать предмет ипотеки любому лицу на основании договора купли-продажи в порядке, установленном статьей 38 Закона об ипотеке.

Следует обратить внимание на то, что согласно статье 36 Закона об ипотеке, внесудебное урегулирование об обращении взыскания на предмет ипотеки на основании ипотечного договора возможно, если такая оговорка содержится в самом договоре, а договор об удовлетворении требований ипотекодержателя — это отдельный договор, который подлежит нотариальному удостоверению и может быть заключен в любое время, в том числе с одновременным заключением ипотечного договора, до обретения законной силы решением суда об обращении взыскания на предмет ипотеки.

Процедура реализации предмета ипотеки, а также внесудебные способы урегулирования подобных правоотношений имеют в ряде случаев огромное практическое значение для кредитополучателей. В связи с этим, продолжение этой публикации предлагаем вашему вниманию в следующем номере.

Материал подготовлен юридической фирмой «Куцак & Партнеры».