

## Особенности при заключении договора об ипотеке

При приобретении жилья за счет кредитных средств в отношении этого жилого помещения возникает залог в силу закона, к которому применяются все правила об ипотеке в силу договора (п. 2 ст. 1, п. 1 ст. 77 Закона от 16.07.1996 N 102-ФЗ «Об ипотеке» (далее Закон №102)).

Перед заключением договора заемщик имеет право получить полную информацию об условиях предоставления, использования и возврата ипотечного кредита. Такая информация должна размещаться в местах оказания услуг (местах приема заявлений о предоставлении кредита в том числе в сети Интернет) (ст. 9.1 Закона N 102).

Договором может быть предусмотрена выдача закладной, то есть ценной бумаги, удостоверяющей, в частности, право ее законного владельца на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой, без представления других доказательств существования этих обязательств. Закладная может быть выдана в документарной или бездокументарной (электронной) форме (п. п. 1, 2, 3 ст. 13 Закона N 102).

При этом запрещено взимание кредитором вознаграждения за исполнение обязанностей, возложенных на него законодательством, за услуги, оказывая которые, он действует исключительно в собственных интересах и в результате предоставления которых не создается отдельное имущественное благо для заемщика, а также за осуществление операций по банковскому счету заемщика, если предусмотрено его открытие.

Согласно ч. 2 ст. 17 Закона №102, Залогодержатель по исполнению обеспеченного ипотекой обязательства полностью обязан незамедлительно передать закладную залогодателю с отметкой об исполнении обязательства в полном объеме, а в случаях, когда обязательство исполняется по частям, - удостоверить его частичное исполнение способом, достаточным для залогодателя и очевидным для возможных последующих владельцев закладной, в том числе приложением соответствующих финансовых документов или совершением на закладной записи о частичном исполнении обязательства.

Таким образом, в соответствии с указанной статьей залогодержатель по исполнению обеспеченного ипотекой обязательства полностью обязан передать закладную залогодателю. Однако данная статья не указывает ни срок, ни порядок передачи закладной залогодателю. В связи с чем срок и порядок передачи оговаривается в самой закладной.

В силу ч. 5. ст. 13 Закона №102, Закладная составляется залогодателем, а если он является третьим лицом, также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству.