

# **Закон Об ипотеке**

Утратил силу

## **Глава I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 1. Цель и сфера регламентирования**

(1) Целью настоящего закона является установление основных принципов и правил, регулирующих первичный ипотечный рынок, а также создание условий для развития вторичного ипотечного рынка. (2) Сферой регламентирования настоящего закона являются правоотношения, складывающиеся в процессе и в связи с возникновением, действием и прекращением ипотеки, реализацией ипотечных прав, а также защита прав участников ипотечных правоотношений.

### **Статья 2. Правовое регулирование**

(1) Ипотека регламентируется Конституцией Республики Молдова, Гражданским кодексом Республики Молдова, настоящим законом, другими нормативными актами, а также международными договорами, одной из сторон которых является Республика Молдова. (2) К ипотеке применимы общие положения о залоге, если настоящим законом не предусмотрено иное. (3) Если международным договором, одной из сторон которого является Республика Молдова, установлены иные нормы, чем содержащиеся в настоящем законе, применяются нормы международного договора.

### **Статья 3. Основные понятия**

В настоящем законе следующие основные понятия используются в значении: недвижимое имущество - недвижимое имущество, определенное в соответствии с Гражданским кодексом, и будущее недвижимое имущество, зарегистрированное в Регистре недвижимого имущества в соответствии с законодательством; ипотека - вещное право, на основании которого кредитор имеет право в случае, если должник не исполняет обязательства, обеспеченные ипотекой, получить удовлетворение своих требований из стоимости переданного в ипотеку недвижимого имущества преимущественно перед другими кредиторами, в том числе перед государством; ипотечное требование - требование, обеспеченное ипотекой; ипотечный кредитор - кредитор, требование которого обеспечивается ипотекой; должник - ипотечный должник или иное лицо, имеющее обязательство перед ипотечным кредитором, исполнение которого обеспечивается ипотекой; ипотечный должник - лицо,

передающее в ипотеку один или несколько объектов недвижимого имущества в целях обеспечения исполнения своего обязательства или обязательства должника перед ипотечным кредитором; ипотечный гарант - лицо, передающее в ипотеку один или несколько объектов недвижимого имущества в целях обеспечения исполнения обязательства должника; договор ипотеки – договор, заключенный между ипотечным кредитором и ипотечным должником, на основе которого ипотечный кредитор в установленном законодательством порядке имеет право претендовать на удовлетворение своего денежного требования из стоимости обремененного ипотекой недвижимого имущества; преимущество – преимущественное право одного ипотечного кредитора по отношению к другим ипотечным кредиторам по исполнению своего ипотечного права, а также по отношению к другим кредиторам по наблюдению за состоянием недвижимого имущества.

#### **Статья 4. Обязательства, обеспечиваемые ипотекой**

(1) Ипотека устанавливается в целях обеспечения исполнения обязательства, представляет собой акцессорное право по отношению к обеспечиваемому обязательству и обусловлена во времени сроком действия, если законом или договором ипотеки не предусмотрено иное. (2) Действительность ипотеки зависит от действительности обязательства, обеспеченного ипотекой. (3) Ипотекой может быть обеспечено исполнение обязательств, вытекающих из кредитного договора или договора займа либо из других обязательств. (4) Правила ипотеки применяются к обязательствам, вытекающим из кредитного договора или договора займа независимо от их цели и назначения. (5) Ипотекой может быть обеспечено одно или несколько обязательств. Обеспечиваемое обязательство может быть настоящим или будущим, в том числе условным. (6) В случае обеспечения будущих обязательств стороны должны прямо указать в договоре ипотеки, что исполнение любого обязательства в будущем по отношению к тому же ипотечному кредитору будет обеспечено установленной ипотекой. (7) Ипотека, установленная с целью обеспечения возврата денежной суммы, признается действительной, даже если выплата этой суммы будет осуществлена в будущем или производится поэтапно. (8) Ипотека распространяется и на уплату процентов, комиссионных, неустойки, штрафов, возмещение причиненного ущерба, компенсацию судебных издержек и других расходов по исполнению ипотечных прав, если сторонами не было оговорено иное.

#### **Статья 5. Ипотечные требования**

(1) Ипотечное требование должно быть определенным или определяемым на момент исполнения ипотечного права. (2) Ипотечное требование должно иметь

денежную форму и может быть выражено как в национальной, так и в иностранной валюте.

## **Статья 6. Основания возникновения ипотеки**

(1) Ипотека устанавливается на основании закона (ипотека в силу закона) или на основании договора (ипотека в силу договора). (2) К ипотеке в силу закона применяются положения ипотеки в силу договора, если законом не предусмотрено иное. (3) Основаниями для установления ипотеки в силу закона являются: а) требования государства по суммам задолженности в соответствии с налоговым законодательством; б) требования, вытекающие из судебного решения, согласно законодательству. (4) Ипотека в силу закона устанавливается посредством регистрации в Реестре недвижимого имущества ипотечной закладной, в которой указывается недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, основание и размер требования. (5) Для регистрации к ипотечной закладной прилагаются подтверждение извещения ипотечного должника о ее содержании, а также решение судебной инстанции или документ, подтверждающий требование государства к ипотечному должнику, возникшее в соответствии с налоговым законодательством. (6) Ипотечный кредитор, зарегистрировавший ипотеку в силу закона, вправе наблюдать за состоянием обремененного ипотекой недвижимого имущества в соответствии с настоящим законом. (7) Преимущество ипотеки в силу закона устанавливается в соответствии с общими правилами о преимуществе ипотеки.

## **Статья 7. Предмет ипотеки**

(1) Предметом ипотеки может быть один или несколько существующих или будущих объектов недвижимого имущества, обозначаемых отдельными кадастровыми номерами. (2) Предмет ипотеки определяется названием имущества, кадастровым номером, местом расположения, а также описанием, достаточным для его идентификации. (3) Предметом ипотеки может быть только недвижимое имущество, находящееся в гражданском обороте, которым лицо обладает на праве собственности, зарегистрированное в Реестре недвижимого имущества. (4) Ипотека распространяется на все улучшения, усовершенствования и принадлежности обремененного ипотекой недвижимого имущества, любое недвижимое имущество, присоединенное к обремененному ипотекой недвижимому имуществу с распространением на него права собственности, а также на новое имущество, возникшее в связи с преобразованием обремененного ипотекой недвижимого имущества, если договором не предусмотрено иное. (5) Ипотека не распространяется на плоды обремененного ипотекой имущества, если договором ипотеки не предусмотрено иное. (6) Договором может быть предусмотрено распространение ипотеки и на

недвижимое имущество, которое будет приобретено или построено в будущем, в соответствии с действующим законодательством. (7) Ипотека неделима и распространяется в целом на все обремененное ипотекой недвижимое имущество, на каждый предмет в отдельности и на все его части, даже если данное недвижимое имущество или обязательства, обеспечиваемые ипотекой, разделены. (8) Не может быть отдельным предметом ипотеки недвижимое имущество, которое в соответствии с законом не может быть отчуждено отдельно. Не может быть предметом ипотеки часть неделимого имущества. (9) Обремененное ипотекой недвижимое имущество остается в собственности ипотечного должника. Договор ипотеки может предусматривать и право ипотечного кредитора на пользование предметом ипотеки. Если право на обремененное ипотекой имущество подвергается изменениям или может стать недействительным, ипотека подвергается тем же изменениям или становится недействительной. (10) Риск случайной гибели или случайного повреждения предмета ипотеки ложится на ипотечного должника, если договором ипотеки не предусмотрено иное.

### **Статья 8. Оценка предмета ипотеки**

Рыночная стоимость и стоимость замещения предмета ипотеки должны быть установлены в отчете об оценке, составленном оценщиком в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

### **Статья 9. Субъекты ипотеки**

(1) Ипотечным кредитором может быть любое физическое или юридическое лицо. Если в качестве ипотечного кредитора выступают два или несколько лиц на основании одного и того же договора ипотеки, они имеют одинаковые преимущества, если данным договором не предусмотрено иное. (2) Ипотечным должником является любое физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности на недвижимое имущество, в отношении которого установлена ипотека, а также владелец, имеющий право на отчуждение этого имущества. (3) Ипотечным должником может быть как должник, так и ипотечный гарант. Если исполнение обязательств должником обеспечивается ипотекой ипотечным гарантом, последний является ипотечным должником. (4) Должник и ипотечный гарант в качестве ипотечного должника могут достигнуть соглашения относительно условий обеспечения исполнения ипотечным гарантом обязательств должника, а также обязательств должника перед ипотечным гарантом в случае осуществления ипотечного права ипотечным кредитором. Отсутствие письменного соглашения не влияет на действительность ипотеки. (5) Если должник не исполняет обязательства, обеспеченные ипотекой, ипотечный кредитор имеет право на удовлетворение ипотечных требований из стоимости

обремененного ипотекой недвижимого имущества ипотечным гарантом. (6) Ипотечный гарант не вправе выдвинуть свои требования к должнику взамен удовлетворения требований ипотечного кредитора из стоимости обремененного ипотекой недвижимого имущества. (7) Если требования ипотечного кредитора удовлетворены ипотечным гарантом, в том числе из стоимости обремененного ипотекой недвижимого имущества, ипотечный гарант приобретает право кредитора в отношении обязательств должника. После того как ипотечный гарант исполнил обязательства должника, он имеет право требовать от ипотечного кредитора подтверждения исполнения обязательств в соответствии с законом.

## **Статья 10. Условия возникновения ипотеки**

(1) В случае, если право распоряжения недвижимым имуществом требует согласия третьего лица, такое согласие необходимо и при установлении ипотеки в отношении данного недвижимого имущества.

(2) Недвижимое имущество, находящееся в общей собственности, может быть обременено ипотекой только с согласия всех собственников, каждый из которых становится в этом случае солидарным ипотечным должником.

(3) Любой из собственников может произвести обременение ипотекой своей доли из общей долевой собственности без согласия остальных собственников, если договором между ними не предусмотрено иное.

(4) Доля находящейся в общей собственности площади, предназначенной для обслуживания недвижимого имущества (земельный участок, кровля, лестница, подвальные помещения и др.), прилегающей к отдельно стоящему зданию, подлежит обременению ипотекой вместе с соответствующим помещением без согласия других собственников общей площади.

(5) Недвижимое имущество, находящееся в собственности физических лиц с ограниченной дееспособностью или несовершеннолетних, может быть обременено ипотекой с соблюдением необходимых условий по отчуждению.

(6) Если в момент установления ипотеки существуют права третьих лиц на соответствующее недвижимое имущество, ипотечный должник обязан известить об этом письменно ипотечного кредитора. В противном случае ипотечный кредитор имеет право требовать от должника досрочного исполнения обязательств, обеспеченных ипотекой, или изменения условий договора ипотеки с возмещением причиненного ущерба.

## **Глава II. ДОГОВОР ИПОТЕКИ**

## **Статья 11. Форма и содержание договора ипотеки**

(1) Договор ипотеки составляется в письменной форме и удостоверяется нотариально. (2) Ипотека должна быть зарегистрирована в Реестре недвижимого имущества в соответствии с законодательством о кадастре недвижимого имущества. (3) Договор ипотеки должен содержать следующие существенные условия: а) идентификационные характеристики ипотечного кредитора и ипотечного должника и, в некоторых случаях, должника (имя или наименование, место жительства или место нахождения и пр.); б) прямо выраженное согласие ипотечного должника установить ипотеку в пользу ипотечного кредитора; в) определение предмета ипотеки; г) существо обязательства, обеспечиваемого ипотекой, определенное сторонами; д) рыночная стоимость и стоимость замещения обремененного ипотекой имущества, установленная в отчете об оценке; е) основная стоимость обеспеченного требования и способ определения дополнительных сумм, обеспеченных ипотекой. (4) Стороны могут включить в ипотечный договор и иные условия. (5) Условие договора ипотеки, предусматривающее передачу права собственности на предмет ипотеки ипотечному кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником своих обязательств, является недействительным. (6) Положения об ипотеке могут быть включены в договор, из которого вытекает обязательство, обеспечиваемое ипотекой. В этом случае договор, из которого вытекают обязательства должника, составляется в форме, установленной для договора ипотеки, и включает его существенные условия.

## **Статья 12. Внесение в договор ипотеки изменений и дополнений**

(1) Любое изменение или дополнение условий договора ипотеки совершается в нотариально удостоверяемой форме. (2) Если изменение условий договора ипотеки ведет к изменению данных, зарегистрированных в Реестре недвижимого имущества, эти изменения должны быть зарегистрированы согласно процедуре, установленной для регистрации договора ипотеки.

## **Глава III. РЕГИСТРАЦИЯ ИПОТЕКИ**

### **Статья 13. Процедура регистрации ипотеки**

Ипотека регистрируется в территориальном кадастровом органом, в радиусе обслуживания которого находится заложенное недвижимое имущество.

### **Статья 14. Процедура регистрации ипотеки**

(1) Основанием для регистрации ипотеки является заявление, поданное в территориальный кадастровый орган ипотечным кредитором, ипотечным должником или их уполномоченным представителем. Датой регистрации ипотеки является дата приема заявления о регистрации ипотеки при соблюдении процедур, установленных действующим законодательством. (2) К заявлению о регистрации ипотеки прилагаются: а) нотариально удостоверенный договор ипотеки или документ, служащий основанием для установления ипотечного права ипотечного кредитора на недвижимое имущество; б) документ, подтверждающий уплату регистрационного сбора; в) документ, подтверждающий полномочия представителя, при необходимости; г) другие необходимые для регистрации ипотеки документы в соответствии с законом. (3) Заявление о регистрации ипотеки может быть отклонено в случаях, установленных законодательством, регулирующим регистрацию прав на недвижимое имущество. (4) В случае подачи заявления о регистрации ипотеки недвижимого имущества, в отношении которого были зарегистрированы обременения или запреты, регистрация ипотеки приостанавливается до исключения сведений об обременениях или запретах. (5) Мотивированный отказ в регистрации прав на недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, должен быть направлен лицу, подавшему заявление о регистрации, в срок, предусмотренный для их регистрации. (6) Регистрация ипотеки осуществляется посредством внесения соответствующей записи в Реестр недвижимого имущества согласно действующему законодательству. Регистратор скрепляет печатью запись о регистрации прав, внесенных в Реестр недвижимого имущества, в экземплярах договора ипотеки или, в случае необходимости, в документе, служащем основанием для установления ипотечного права ипотечного кредитора. (7) Расходы, связанные с регистрацией ипотеки, а также с внесением изменений и дополнений в договор ипотеки, несет ипотечный должник, если договором ипотеки не предусмотрено иное.

## **Статья 15. Последствия регистрации**

(1) Ипотека является действительной с даты регистрации в Реестре недвижимого имущества. (2) Информация об ипотеке, зарегистрированной в Реестре недвижимого имущества, считается законной и достоверной. (3) Ипотека может быть предъявлена третьим лицам с момента ее регистрации в Реестре недвижимого имущества. (4) Процедура выдачи сведений из Реестра недвижимого имущества, определение сведений, не являющихся гласными, а также ответственность работников кадастровых органов в случае невыполнения ими своих обязанностей регулируются законодательством о кадастре недвижимого имущества.

## **Статья 16. Одновременное представление договоров для регистрации**

## **права собственности и ипотеки**

(1) Нотариус обязан заверить договор ипотеки на основе договора купли-продажи, не зарегистрированного в Реестре недвижимого имущества, в случае, если ипотека установлена в связи с приобретением предмета договора купли-продажи. (2) Договор купли-продажи и договор ипотеки представляются одновременно в территориальный кадастровый орган для регистрации прав сторон. Право собственности и ипотечное право на недвижимое имущество регистрируются последовательно.

### **Статья 17. Последующая ипотека**

(1) Недвижимое имущество, обремененное ипотекой с целью обеспечения исполнения определенного обязательства (предшествующая ипотека), может быть обременено ипотекой в обеспечение другого обязательства того же или другого должника в пользу того же или другого ипотечного кредитора (последующая ипотека). (2) Последующая ипотека возможна, за исключением случаев, когда условия предшествующей ипотеки предусматривают иное. (3) Последующая ипотека, установленная в нарушение положений части (2) или условий предшествующей ипотеки, является недействительной, и любое лицо, которому причинен ущерб, вправе требовать его возмещения. (4) Последующий ипотечный кредитор уведомляет всех предшествующих ипотечных кредиторов о намерении осуществить свое ипотечное право. В течение 15 рабочих дней с даты получения уведомления любой из предшествующих ипотечных кредиторов может испросить у должника досрочного исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, и, в случае необходимости, осуществить свое ипотечное право. (5) Если последующий ипотечный кредитор в срок, указанный в части (4), не получит от предшествующего ипотечного кредитора уведомление о намерении осуществить свое право, первый вправе воспользоваться своим ипотечным правом. (6) Реализация ипотечного права предшествующим ипотечным кредитором должна быть осуществлена без каких-либо необоснованных промедлений. (7) Предшествующий ипотечный кредитор, не уведомленный в порядке, установленном настоящим законом, имеет право испросить у последующего ипотечного кредитора возмещение причиненного ущерба. (8) Приоритет, установленный в статье 18, применяется и в отношении процедуры распределения средств, полученных от продажи обремененного ипотекой имущества последующим ипотечным кредитором.

### **Статья 18. (1) Порядок удовлетворения требований ипотечных кр...**

(1) Порядок удовлетворения требований ипотечных кредиторов соответствует хронологическому порядку регистрации ипотечных прав, если их письменным соглашением не предусмотрено иное. (2) Ипотечные требования последующего



ипотечного кредитора удовлетворяются только после удовлетворения в полном объеме требований предшествующего ипотечного кредитора.

### **Статья 19. Свободный доступ к информации**

Государственная регистрация ипотеки является публичной. Любое лицо имеет право ознакомиться со сведениями из Реестра недвижимого имущества в соответствии с действующим законодательством.

## **Глава IV. ЗАЩИТА ЦЕЛОСТНОСТИ ПРЕДМЕТА ИПОТЕКИ**

### **Статья 20. Пользование предметом ипотеки**

(1) Ипотечный должник или третье лицо, действующее от его имени, вправе использовать предмет ипотеки, если договором ипотеки не предусмотрено иное.  
(2) Обремененное ипотекой имущество не может быть передано ипотечным должником в безвозмездное или возмездное пользование без письменного согласия ипотечного кредитора, если договором ипотеки не предусмотрено иное.  
(3) Ипотечный должник вправе пользоваться плодами обремененного ипотекой недвижимого имущества до момента начала реализации ипотечного права.

### **Статья 21. Сохранение, содержание и ремонт предмета ипотеки**

(1) Ипотечный должник обязан сохранять обремененное ипотекой имущество, содержать его, не уничтожать, не повреждать, а также не уменьшать его стоимость иными способами сверх того, что вызывается естественным износом, если договором ипотеки не предусмотрено иное.  
(2) Все затраты по содержанию предмета ипотеки, в том числе связанные с его защитой от причинения ущерба третьими лицами, обязан нести ипотечный должник, если договором ипотеки не предусмотрено иное.  
(3) В случае возникновения угрозы гибели или повреждения обремененного ипотекой имущества, а также в иных случаях, которые могут затронуть права ипотечного кредитора, вытекающие из договора ипотеки, ипотечный должник обязан незамедлительно известить ипотечного кредитора об этих обстоятельствах.  
(4) Изменение назначения, перепланировка, строительство подсобных помещений, а также снос, в том числе частичный, предмета ипотеки разрешаются только с письменного согласия ипотечного кредитора.

### **Статья 22. Страхование предмета ипотеки**

(1) Ипотечный должник обязан застраховать предмет ипотеки в пользу ипотечного кредитора по стоимости замещения против всех рисков случайной

гибели или случайного повреждения. Ипотечный кредитор может застраховать обремененное ипотекой имущество за счет ипотечного должника, если имущество не было застраховано последним. (2) Если убытки, возмещенные страховщиком ипотечному кредитору, превышают оставшуюся часть требований ипотечного кредитора к ипотечному должнику, кредитор обязан выплатить разницу должнику либо его правопреемникам. (3) Договором ипотеки могут быть установлены обязательства по страхованию жизни и/или трудоспособности должника на сумму, не превышающую остаточную стоимость обязательства, на весь период действия договора ипотеки. (4) Страхование осуществляется одной из страховых компаний по согласованию с ипотечным кредитором. Ипотечный кредитор не может навязывать какого-либо определенного страховщика. (5) В случае последующей ипотеки страхование обремененного ипотекой имущества не является обязательным, если имущество было застраховано в предшествующей ипотеке.

### **Статья 23. Защита права на предмет ипотеки в случае претензий третьих лиц**

(1) В случае предъявления третьими лицами претензий к ипотечному должнику, касающихся восстановления, обременения или признания права собственности или других прав на предмет ипотеки, ипотечный должник обязан принять все законные меры по защите своих законных прав. (2) Во всех случаях посягательства на права ипотечного должника, в том числе в случае предъявления иска в судебную инстанцию по поводу претензий, указанных в части (1), он обязан уведомить об этом в письменной форме ипотечного кредитора в течение трех дней с даты, когда ипотечный должник узнал или должен был узнать о посягательстве на свои права. За неисполнение или исполнение ненадлежащим образом обязательства по уведомлению, предусмотренного настоящей частью, ипотечный кредитор вправе потребовать от должника досрочного исполнения обязательств, обеспеченных ипотекой, в том числе возмещения причиненного ущерба. (3) Если ипотечный должник не обеспечивает защиту своих прав, в том числе заключает мировое соглашение, ипотечный кредитор имеет право применить все законные меры защиты от имени и за счет ипотечного должника даже без получения особых полномочий по стороны последнего. Ипотечный должник возмещает все затраты ипотечному кредитору в случае, если не докажет их необоснованность или нецелесообразность.

### **Статья 24. Проверка предмета ипотеки**

(1) Ипотечный кредитор в период действия ипотечного договора вправе проверять де-юре и де-факто наличие, физическое состояние, условия хранения

и использования предмета ипотеки при условии предварительного уведомления ипотечного должника, а в некоторых случаях и владельца обремененного ипотекой имущества. (2) Ипотечный должник обязан не создавать препятствий для проверки предмета ипотеки, должен предоставлять ипотечному кредитору все документы и необходимую информацию для реализации данного права, а также обеспечивать по первому требованию ипотечного кредитора его доступ к предмету ипотеки. (3) Проверка предмета ипотеки не должна приостанавливать его использование, а также ущемлять права ипотечного должника или третьего лица, временно владеющего обремененным ипотекой имуществом.

### **Статья 25. Последствия уменьшения стоимости предмета ипотеки**

(1) Если ипотечный должник нарушает обязательства по сохранению, содержанию, ремонту или страхованию предмета ипотеки и не устраняет эти нарушения в разумный срок, ипотечный кредитор после уведомления ипотечного должника, а в случае тяжких нарушений – без его предварительного уведомления вправе принять меры по обеспечению целостности предмета ипотеки от имени и за счет ипотечного должника. Ипотечный должник возмещает затраты, понесенные при этом ипотечным кредитором, если не докажет их необоснованность или нецелесообразность. (2) Если обремененное ипотекой недвижимое имущество разрушено, повреждено или его стоимость значительно уменьшилась вследствие действий или бездействия ипотечного должника, ипотечный кредитор вправе потребовать у него досрочного исполнения обеспеченного обязательства.

### **Статья 26. Передача прав на предмет ипотеки**

(1) Ипотечный должник не вправе распоряжаться обремененной ипотекой собственностью без письменного согласия ипотечного кредитора. (2) Сделка, посредством которой передается право собственности на обремененное ипотекой недвижимое имущество без письменного согласия ипотечного кредитора, является недействительной. (3) Передача в пользование обремененного ипотекой недвижимого имущества без письменного согласия ипотечного кредитора является недействительной. (4) Исключением из правила, установленного в части (1), является передача обремененной ипотекой собственности по наследству. Условие, ограничивающее право ипотечного должника передавать по наследству обремененное ипотекой недвижимое имущество, является недействительным. (5) В случае передачи, в том числе отчуждения, обремененного ипотекой недвижимого имущества третьим лицам ипотека не приостанавливается, за исключением случаев, когда ипотечный кредитор дает на прекращение ипотеки письменное согласие.

## **Глава V. УСТУПКА И ЗАЛОГ ИПОТЕЧНЫХ ПРАВ**

## **Статья 27. Уступка и залог ипотечных прав**

(1) Ипотечный кредитор вправе уступить или заложить существующие и будущие ипотечные права третьим лицам без согласия ипотечного должника, если это право было предусмотрено в договоре ипотеки.

(11) Банк, являющийся ипотечным кредитором, вправе уступить и/или заложить существующие и будущие ипотечные права третьим лицам без согласия ипотечного должника. Уступаемый банку договор ипотеки, наделенный исполнительной надписью/силой, передается вместе с правом на досудебное принудительное исполнение.

(2) Уступка ипотечных прав осуществляется вместе и одновременно с уступкой ипотечного требования.

(3) В случае уступки ипотечного требования новый ипотечный кредитор приобретает ипотечное право в объеме, принадлежащем цеденту. В случае уступки части ипотечного требования новый ипотечный кредитор приобретает ипотечные права пропорционально части требования, если ипотечным договором не предусмотрено иное.

(4) Договор об уступке или залоге ипотечных прав заключается в форме, в которой был заключен договор, из которого вытекает обязательство, обеспеченное ипотекой.

(5) Уступка ипотечных прав не подлежит регистрации в Реестре недвижимого имущества, если стороны не договорились об ином.

(6) Залог ипотечных прав подлежит регистрации в Реестре залогов движимого имущества в соответствии с действующим законодательством.

## **Глава VI. ПРЕКРАЩЕНИЕ ИПОТЕКИ**

### **Статья 28. Основания прекращения ипотеки**

Ипотека прекращается в случае: а) исполнения обязательств, обеспеченных ипотекой; б) гибели всего обремененного ипотекой имущества; в) экспроприации обремененного ипотекой имущества; г) изъятия обремененного ипотекой имущества из гражданского оборота; д) письменного согласия ипотечного кредитора на аннулирование ипотеки; е) истечения срока договора ипотеки; ж) расторжения договора ипотеки сторонами; з) продажи в рамках принудительного осуществления ипотечного права; и) в иных случаях, предусмотренных законом.

## **Статья 29. Регистрация прекращения ипотеки**

(1) В случае прекращения ипотеки запись об ипотеке исключается из Реестра недвижимого имущества в соответствии с действующим законодательством. (2) Заявление об исключении записи об ипотеке из Реестра недвижимого имущества подается в территориальный кадастровый орган, где зарегистрирована ипотека, ипотечным кредитором или, с его письменного согласия, любым заинтересованным лицом. Случаи, когда согласие ипотечного кредитора на исключение из реестра записи об ипотеке не требуется, предусмотрены действующим законодательством.

## **Глава VII. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ИПОТЕЧНОГО ПРАВА**

### **Статья 30. Общие положения об осуществлении ипотечного права**

(1) Ипотечный кредитор может осуществить ипотечное право в случае, если должник не выполнил или выполнил ненадлежащим образом обеспеченное ипотекой обязательство или любую его часть, а также в иных случаях, предусмотренных договором ипотеки. (2) Ипотечное право может быть осуществлено следующими способами: а) продажа третьим лицам обремененного ипотекой недвижимого имущества ипотечным кредитором или любым иным уполномоченным им лицом; б) продажа обремененного ипотекой недвижимого имущества под контролем судебной инстанции; в) приобретение обремененного ипотекой имущества ипотечным кредитором; г) получение обремененного ипотекой недвижимого имущества ипотечным кредитором во владение для администрирования. (3) Ипотечный кредитор, обладающий ипотечным правом на несколько объектов недвижимости, обремененных ипотекой в целях обеспечения одного и того же обязательства, может осуществить ипотечное право на обремененное ипотекой имущество одновременно или последовательно, по своему усмотрению. (4) Права жильцов, о которых ипотечный кредитор был извещен с соблюдением положений части (6) статьи 10, а также возникшие в соответствии с договором ипотеки, не затрагиваются в случае осуществления ипотечного права ипотечным кредитором.

### **Статья 31. Меры по инициированию осуществления ипотечного права**

(1) Для инициирования осуществления ипотечного права ипотечный кредитор обязан: а) отправить ипотечному должнику и, при необходимости, должнику уведомление, в котором выражается намерение осуществить ипотечное право на основе договора ипотеки; б) зарегистрировать в Реестре недвижимого имущества предупреждение об осуществлении ипотечного права. (2)

Уведомление должно быть отправлено по месту жительства или месту нахождения ипотечного должника и, в случае необходимости, должника или по другому адресу, указанному в этих целях в договоре ипотеки, посредством заказного письма с подтверждением о получении. Уведомление может быть отправлено и при помощи других предусмотренных договором ипотеки средств связи, позволяющих подтвердить отправку и получение уведомления. (2-1) Уведомление считается полученным на день вручения заказного письма с подтверждением о получении. Дата вручения заказного письма с подтверждением о получении и подпись ипотечного должника/должника проставляются на бланке подтверждения о получении. (2-2) Если ипотечный должник/должник отказывается от получения поступившего на его имя регистрируемого почтового отправления, почтовый работник просит его проставить отметку «Отказываюсь получить», заверив своей подписью на бланке подтверждения о получении. Если ипотечный должник/должник отказывается проставить такую отметку, почтовый работник делает запись «Отказался. Получатель отказывается сделать отметку.», после чего расписывается и проставляет дату. (2-3) Ипотечный должник/должник, который в соответствии с частью (22) отказывается получить заказное письмо с подтверждением о получении, содержащее уведомление ипотечного кредитора, считается уведомленным со дня отказа, если на письме и бланке подтверждения о получении ипотечным кредитором (отправителем) сделана отметка «Уведомление ипотечного должника/должника (2-4) Если ипотечный должник/должник не находится по сообщенному адресу или место его пребывания неизвестно и ипотечный кредитор отправил уведомление в соответствии с частью (2), но оно было ему возвращено как недоставленное отправление, ипотечный кредитор публикует в Официальном мониторе Республики Молдова информацию о сроке, который не должен составлять менее 15 дней со дня опубликования, в течение которого ипотечный должник/должник может получить от ипотечного кредитора уведомление, в котором выражается намерение начать осуществление ипотечного права. (2-5) В случае неявки ипотечного должника/должника в срок, указанный в информации, опубликованной в Официальном мониторе Республики Молдова, он считается уведомленным со дня истечения предельного срока для получения уведомления. (2-6) Если ипотечный должник/должник является в срок, указанный в информации, опубликованной в Официальном мониторе Республики Молдова, ипотечный кредитор передает под подпись уведомление, предусмотренное в части (3), и с этого момента ипотечный должник/должник считается уведомленным. (3) Уведомление и предупреждение должны содержать: а) основание осуществления ипотечного права; б) стоимость требования и обязательства, обеспеченных ипотекой; в) намерение ипотечного кредитора осуществить ипотечное право; г) указание срока, по истечении которого

ипотечный кредитор осуществляет ипотечное право, но не менее 20 календарных дней с даты регистрации предупреждения; е) определение предмета ипотеки; ф) заявление ипотечного кредитора о передаче ему во владение обремененного ипотекой недвижимого имущества; г) остаточную стоимость, включая проценты, пени и другие расходы и затраты, которые необходимо оплатить во избежание продолжения процедуры осуществления ипотечного права, или указание на другие действия, которые должен выполнить должник во избежание упущений в надлежащем выполнении своих обязательств; h) подпись ипотечного кредитора. (4) Ипотечный регистратор должен проверить доказательство получения уведомления ипотечным должником/ должником, а также доказательство соблюдения предусмотренных частями (23) и (25) условий уведомления ипотечного должника/должника. (5) В течение срока, указанного в уведомлении и предупреждении, должник имеет право уплатить оставшуюся сумму или исправить иным образом упущения в надлежащем выполнении своих обязательств, указанные в уведомлении и предупреждении. (6) Если по истечении указанного срока или большего срока, предусмотренного в уведомлении или предупреждении, должник не предпринял указанные в уведомлении и предупреждении меры, ипотечный кредитор имеет право продолжить процедуру осуществления ипотечного права. (7) Если должник предпринял меры, указанные в уведомлении и предупреждении, после истечения срока, предусмотренного частью (6), данное обстоятельство не лишает ипотечного кредитора права продолжить процедуру осуществления ипотечного права.

### **Статья 32. Добровольное осуществление ипотечного права**

Ипотечное право добровольно осуществляется на основании соглашения о добровольном осуществлении ипотечного права, заключенного между ипотечным кредитором и ипотечным должником в нотариально удостоверенной форме, в любое время, согласованное сторонами.

### **Статья 33. Принудительное осуществление ипотечного права**

(1) Ипотечное право принудительно осуществляется ипотечным кредитором на основании судебного приказа, вынесенного в рамках соответствующей процедуры (упрощенная процедура), или, по случаю, на основании решения судебной инстанции с соблюдением положений Гражданского процессуального кодекса, или на основании договора ипотеки, наделенного исполнительной надписью/силой, предусмотренного статьей 33-1. (2) Ипотечный должник вправе представить обоснованные возражения против судебного приказа, на основании которых судья может аннулировать его. Считаются обоснованными возражения в отношении ипотеки по следующим мотивам: а) несоблюдение ипотечным

кредитором формальностей, связанных с инициированием процедуры осуществления ипотечного права; b) наличие недостоверных данных в уведомлении и/или предупреждении; с) добровольное исполнение должником обязательств в порядке и сроки, указанные в уведомлении и предупреждении.

(3) При представлении возражений ипотечный должник обязан приложить подтверждающие документы с обоснованием причин возражений. (4) Если судебный приказ или судебное решение о принудительной передаче обремененного ипотекой имущества аннулированы, ипотечный кредитор обязан возвратить это имущество или возместить стоимость, по которой имущество было продано, с компенсацией причиненного ущерба.

### **Статья 33-1. Осуществление ипотечного права на основании нотариального акта, наделенного исполнительной надписью/силой**

(1) В случае гарантирования ипотекой обязательств, вытекающих из договора банковского кредитования, договора о предоставлении государственной гарантии в рамках государственной программы «Первый дом» или договора займа, предоставленного микрофинансовой организацией, ссудо-сберегательной ассоциацией или лизинговым обществом, договор ипотеки может быть наделен исполнительной надписью/силой в соответствии с Законом о нотариате № 1453-XV от 8 ноября 2002 года, если стороны прямо условились об этом в договоре. В этом случае ипотечное право может быть принудительно осуществлено на основании договора ипотеки, наделенного исполнительной надписью/силой, без обращения в судебную инстанцию с заявлением о вынесении соответствующего судебного приказа или судебного решения.

(2) Принудительное осуществление ипотечного права на основании договора ипотеки, наделенного исполнительной надписью/силой, реализуется с соблюдением положений статей 30 и 31 и относится только к передаче обремененного ипотекой недвижимого имущества во владение ипотечному кредитору в целях осуществления им ипотечного права в соответствии с частью (3) статьи 34, а также к выселению жильцов в рамках осуществления ипотечного права в соответствии с положениями статьи 36.

(3) Ипотечный должник может обжаловать в соответствии с Исполнительным кодексом определение о возбуждении исполнительного производства, вынесенное на основании договора ипотеки, наделенного исполнительной надписью/силой, имея право на защиту по существу дела исключительно на основании мотивов, приведенных в части (2) статьи 33 настоящего закона. Если определение судебного исполнителя впоследствии аннулируется на основании этих мотивов, соответствующим образом применяются положения части (4) настоящей статьи и пункта е) статьи 83



Исполнительного кодекса.

(4) Если наделение договора ипотеки исполнительной надписью/силой аннулируется в результате обжалования, то ипотечный кредитор обязан возвратить обремененное ипотекой имущество или возместить стоимость, по которой имущество было продано, а также компенсировать причиненный ущерб.

(5) Аннулирование исполнительной надписи/силы, которой наделен договор ипотеки, не препятствует осуществлению кредитором ипотечного права посредством судебной инстанции, как это предусмотрено статьями 32 и 33.

### **Статья 34. Продажа обремененного ипотекой имущества**

(1) Ипотечный кредитор может продать обремененное ипотекой имущество в любое время, согласованное с ипотечным должником в рамках соглашения о добровольном осуществлении ипотечного права или после вынесения окончательного судебного приказа или судебного решения, принятого в этих целях, либо в результате неисполнения должником платежных обязательств, вытекающих из договора ипотеки, наделенного исполнительной надписью/силой. (2) Продажа обремененного ипотекой имущества ипотечным кредитором должна осуществляться без необоснованных промедлений, на приемлемых условиях и по разумной коммерческой цене, с учетом интересов ипотечного должника. (3) Ипотечный кредитор может выбрать способ продажи обремененного ипотекой имущества: предложение-тендер, прямые торги или публичный аукцион, организованные в соответствии с действующим законодательством. В случае продажи обремененного ипотекой имущества вследствие принудительного осуществления ипотечного права на основании нотариального акта, наделенного исполнительной надписью/силой, ипотечный кредитор или, по обстоятельствам, судебный исполнитель использует такой способ продажи, как публичный аукцион, за исключением случая, когда имеется письменное согласие ипотечного должника, выданное ипотечному кредитору после появления возможности осуществления его ипотечного права, о продаже имущества иным способом, предусмотренным настоящим законом. (4) Ипотечный кредитор имеет право испросить у судебной инстанции продажу обремененного ипотекой имущества под ее контролем. (5) Продажа под контролем судебной инстанции осуществляется в обязательном порядке в случаях, предусмотренных частью (б) статьи 79 Закона о залоге, и в других случаях, установленных настоящим законом. (б) Ипотечный кредитор вправе передать право собственности на обремененное ипотекой имущество, действуя от имени ипотечного должника, на основе следующих документов: а) в случае добровольного осуществления – на основе нотариально удостоверенного соглашения о добровольном осуществлении ипотечного права; б) в случае

принудительного осуществления – на основе судебного приказа или окончательного решения судебной инстанции. с) в случае принудительного осуществления на основании договора ипотеки, наделенного исполнительной надписью/силой, - на основе оригинала договора ипотеки, наделенного исполнительной надписью/силой, который содержит положение о праве ипотечного кредитора на осуществление ипотечного права на основании исполнительной надписи, произведенной нотариусом, копии договора банковского кредитования или договора займа, который подтверждает факт истечения срока выплаты задолженности, с прилагаемыми к нему выписками из банковских документов, подтверждающими задолженность должника на дату истечения срока, указанного в уведомлении и предупреждении, а также копий уведомления и предупреждения, направленных в адрес должника согласно требованиям статьи 31, и декларации под личную ответственность кредитора о том, что не существует какого-либо судебного спора в связи с договором ипотеки, наделенным исполнительной надписью/силой, исполнение которого требуется, и что истек срок выплаты задолженности. (7) Ипотечный кредитор обязан сообщить покупателю, что он действительно является ипотечным кредитором на момент продажи обремененного ипотекой имущества. (8) Средства, полученные от продажи обремененного ипотекой имущества, распределяются в соответствии с положениями Гражданского кодекса.

### **Статья 35. Приобретение обремененного ипотекой имущества ипотечным кредитором**

(1) Ипотечный кредитор может приобрести обремененное ипотекой имущество в добровольном порядке посредством заключения соглашения о добровольном осуществлении ипотечного права, имеющего содержание и форму договора купли-продажи (2) Обремененное ипотекой имущество может быть приобретено ипотечным кредитором в случае принудительного осуществления ипотечного права только посредством продажи под контролем судебной инстанции

### **Статья 36. Выселение жильцов в рамках осуществления ипотечного права**

(1) Ипотечный должник, а также другие лица, проживающие в обремененном ипотекой недвижимом имуществе, обязаны освободить его с даты вступления в силу соглашения о добровольном осуществлении ипотечного права, подписанного ипотечным кредитором и ипотечным должником, если сторонами не был установлен иной срок, или с даты вынесения окончательного судебного приказа или судебного решения – в случае принудительного осуществления ипотечного права, или с даты, указанной в уведомлении и предупреждении в соответствии со статьей 31, – в случае осуществления ипотечного права на основании договора ипотеки, наделенного исполнительной надписью/силой. (2)

Если лица, указанные в части (1), отказываются освободить обремененное ипотекой помещение или не покинули его по истечении 15 дней с даты, установленной в части (1), судебный исполнитель инициирует принудительное выселение в соответствии с Исполнительным кодексом и с учетом положений части (4) статьи 30 настоящего закона и части (3) настоящей статьи. (3) Лица, проживающих в обремененном ипотекой помещении на основе договора имущественного найма, о чем ипотечный кредитор был проинформирован в соответствии с настоящим законом, нельзя обязать покинуть помещение до истечения срока найма. Они считаются жильцами лица, имеющего право собственности на обремененное ипотекой имущество в результате осуществления ипотечного права.

### **Статья 37. Расходы, связанные с осуществлением ипотечного права**

Расходы по отправке уведомления, регистрации предупреждения, а также другие расходы, связанные с осуществлением ипотечного права, возлагаются на ипотечного должника, если судебным приказом или судебным решением не предусмотрено иное или если ипотечный кредитор и ипотечный должник не договорились об ином.

## **Глава VIII. ЗАЩИТА ПРАВ ДОЛЖНИКОВ В СДЕЛКАХ С ПОТРЕБИТЕЛЯМИ**

### **Статья 38. Реклама ипотеки**

Реклама условий ипотеки, гарантирующих возмещение денежных сумм, осуществляется в соответствии с положениями действующих нормативных актов, регулирующих рекламу, в частности устанавливающих, что: а) информация, распространяемая рекламой, должна быть достоверной и не вводить в заблуждение должника; б) реклама, содержащая сведения о процентных ставках, применяемых в отношении обязательств, обеспечиваемых ипотекой, должна включать общую стоимость обязательства.

### **Статья 39. Обязанность ипотечного кредитора по информированию должника**

(1) До установления между сторонами договорных отношений по ипотеке ипотечный кредитор обязан проинформировать должника о всех условиях договора ипотеки, а также договора, из которого вытекает обеспечиваемое обязательство. (2) Сведения о затратах, взятых на себя должником в связи с заключением сделки, обеспеченной ипотекой, а также с заключением договора ипотеки, их размере и порядке его определения, а также о случаях, когда они могут быть возмещены, должны быть изложены ясным языком, без двусмысленностей, с тем чтобы для их понимания не требовались специальные

знания, и выданы должнику в письменном виде. (3) Перед заключением сделки ипотечный кредитор должен проинформировать должника о возможности досрочного исполнения обязательств, обеспеченных ипотекой, о затратах и штрафных санкциях, связанных с ними. (4) Информация, предоставленная должнику до заключения договора ипотеки, должна четко указывать на риск утраты права собственности на обремененное ипотекой недвижимое имущество в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспечиваемого обязательства, а также на возможность одностороннего изменения процентной ставки, при необходимости. (5) Должник может испросить у ипотечного кредитора выдачу ему баланса осуществленных выплат и остаточной стоимости обязательства, обеспеченного ипотекой. Ипотечный кредитор представляет должнику годовой баланс, а дополнительную информацию вправе предоставить за соответствующую плату. (6) Ипотечный кредитор письменно уведомляет должника не менее чем за 30 календарных дней об изменении размера процентной ставки, с приложением сведений об изменениях соответствующих сумм для оплаты. (7) До подписания договора ипотеки ипотечный кредитор передает должнику копию отчета об оценке обремененного ипотекой имущества.

#### **Статья 40. Конфиденциальность данных о должнике**

Получение денежных средств, возврат которых обеспечивается ипотекой, а также установление ипотеки не могут быть обусловлены приобретением должником каких-либо дополнительных услуг, оказываемых ипотечным кредитором или его аффилированными лицами.

#### **Статья 41. Освобождение от ответственности или ограничение ответственности**

(1) Персональные данные должника, ставшие известными ипотечному кредитору, являются конфиденциальными и не могут быть разглашены им, кроме случаев: а) прямо выраженного согласия должника на разглашение; б) обнародования этих данных в соответствии с законом; в) разглашения информации в случаях и на условиях, предусмотренных законом; или г) разглашения по запросу компетентного государственного органа. (2) Ипотечный кредитор не вправе спрашивать у должника данные, касающиеся его политических и религиозных убеждений, принадлежности к профсоюзам, общественным и религиозным объединениям, партиям и другим общественно-политическим организациям, за исключением случаев, предусмотренных законом. (3) Лица, виновные в нарушении норм защиты персональных данных должника, несут ответственность согласно действующему законодательству.

#### **Статья 42. Освобождение от ответственности или ограничение**

## **ответственности**

Не допускается включение в договор ипотеки, заключенный с потребителем, положений об освобождении от ответственности или ограничении ответственности ипотечного кредитора, кроме случаев, прямо предусмотренных действующим законодательством.

### **Статья 43. Применение положений, касающихся стандартных договорных условий и защиты прав потребителей**

При заключении ипотечного договора, в котором гарантируется возмещение определенной денежной суммы, ипотечный кредитор должен соблюдать положения законодательства о стандартных договорных условиях и, по необходимости, правила по защите прав потребителей.

### **Статья 44. Средства юридической защиты**

Любое лицо, права которого были нарушены или которое имеет законный интерес, может обжаловать в судебной инстанции действительность ипотеки или наблюдения за состоянием заложенного имущества.

### **Статья 45. Положения, применяемые к ипотечному должнику**

Положения настоящей главы применяются в одинаковой мере в отношении как ипотечного гаранта, так и заявителя, даже если с ними не был заключен договор ипотеки.

## **Глава IX. ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕКИ НЕКОТОРЫХ КАТЕГОРИЙ ОБЪЕКТОВ**

### **Статья 46. Земельные участки**

(1) Ипотека, установленная на земельный участок, распространяется и на находящиеся на нем и будущие, а также на незавершенные строительством капитальные строения, расположенные на участке, принадлежащем ипотечному должнику на праве частной собственности, если договором ипотеки не предусмотрено иное. (2) В случае осуществления ипотечного права на земельный участок, обремененный имущественным наймом или арендой, о чем ипотечный кредитор был проинформирован с соблюдением положений настоящего закона или дал согласие на это, покупатель обремененного ипотекой земельного участка (новый собственник) обязан соблюдать условия договора имущественного найма или аренды в отношениях с нанимателем.

### **Статья 47. Здания и сооружения**

(1) Ипотека, установленная на здания и сооружения, распространяется и на земельный участок, на котором они расположены, если собственником участка является ипотечный должник. (2) Если какой-либо участок принадлежит третьему лицу и был передан ипотечному должнику в пользование, после осуществления ипотечного права новый собственник здания или сооружения приобретает права и обязанности ипотечного должника согласно сделке, посредством которой установлены условия пользования.

#### **Статья 48. Будущие и незавершенные строительством объекты**

(1) Собственник будущего или незавершенного строительством здания или сооружения, единого или разделенного на изолированные помещения, может установить на него ипотеку, если оно зарегистрировано в Реестре недвижимого имущества в соответствии с законодательством о кадастре недвижимого имущества.

(2) В случае, если будущее или незавершенное строительством здание или сооружение зарегистрировано в форме кондоминиума, ипотека на все строение не устанавливается. Ипотека может быть установлена только на изолированное помещение в данном строении.

(3) Собственник изолированного помещения в будущем или незавершенном строительством строении может установить на него ипотеку, если данное помещение зарегистрировано в Реестре недвижимого имущества в соответствии с законодательством о кадастре недвижимого имущества.

(4) Если изолированное помещение в будущем или незавершенном строительством строении обременено ипотекой, при передаче права собственности на это помещение стороны договора ипотеки могут договориться об аннулировании ипотеки или о внесении изменений в договор ипотеки, а новый собственник вправе установить новую ипотеку на данное помещение.

### **Глава X. НАДЗОР ЗА ИПОТЕЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ**

#### **Статья 49. Надзор за ипотечной деятельностью**

(1) Ипотечная деятельность, осуществляемая хозяйственными обществами, регулируется и находится под надзором компетентного государственного органа.

(2) Деятельность хозяйственных обществ (за исключением банков), участвующих в ипотечных отношениях в качестве ипотечного кредитора, находится под надзором и регулируется Национальной комиссией по

финансовому рынку в порядке и согласно процедуре, установленной законодательством Республики Молдова. Деятельность банков в области ипотечного кредитования находится под надзором и регулируется Национальным банком Молдовы.

(3) Компетентный государственный орган по надзору за ипотечной деятельностью разрабатывает и утверждает правила ипотечного кредитования.

## **Глава XI. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 50. Правительству в трехмесячный срок привести свои но...**

Правительству в трехмесячный срок привести свои нормативные акты в соответствие с настоящим законом.

Закон действующий. Актуальность проверена 03.09.2021