



ные с ненадлежащим использованием заложенным имуществом, достаточно распространены. «Это споры по искам банков о досрочном возврате кредита либо о прекращении права аренды. Практика судов здесь неоднозначная, все зависит от условий договоров и характера нарушений», — отмечает госпожа Пирумян.

Если собственник-заемщик нарушил условия договора — запрет сдачи квартиры в аренду или не получил согласия банка, — надо быть готовым к последствиям, предусмотренным договором. Это может быть денежный штраф, изменение условий договора, в том числе договора залога, досрочное погашение или обращение взыскания на предмет залога по требованию банка. «Это не типовые условия договора, банки определяют их индивидуально, поэтому оценить глубину последствий в целом можно, только ознакомившись с документами конкретного заемщика», — говорит замести-

тель генерального директора по правовым вопросам НЮС «Амлекс» Юлия Галуева, добавляя, что, если в договоре не предусмотрены санкции за нарушения, скорее всего, они не последуют.

То есть с юридической точки зрения заемщик, добросовестно обслуживающий кредит, но сдавший квартиру в аренду в обход условий договора, может быть вынужден досрочно погасить долг или же лишиться имущества, потому что именно такие санкции за нарушение зафиксированы документально. «Банк, имеющий доказательства того, что залоговое имуще-

ство сдается в аренду в нарушение договора, с высокой долей вероятности обратится в суд», — подчеркивает Юлия Галуева. Но, по ее словам, такая ситуация практически невозможна, так как банк, исправно получающий платежи по кредитному договору, едва ли будет требовать его расторжения. «Задача банка — получение платежей, а не реализация заложенного имущества», — напоминает госпожа Галуева.

Если нарушение заемщиком договора доказано, стоит подготовиться к переговорам с банком. Юлия Галуева отмечает, что факультативные запреты,

такие как запрет на сдачу имущества в аренду, обычно направлены на защиту интересов банка от последствий долгосрочной аренды — в частности, трудности с выселением арендаторов. «Заемщик может аргументировать ответ на претензию банка по поводу нарушений договора добросовестным исполнением обязательств и отсутствием просрочек по кредиту», — рассуждает юрист. Если претензия пришла в письменном виде, на нее необходимо дать развернутый ответ с заверениями о недопущении нарушений условий договора в будущем. По словам госпожи Галуевой, это ситуация, в которой заемщик заведомо неправ, и, чтобы ее избежать, целесообразно изучить все запреты, ограничения и обязанности, прописанные в договоре. «В том числе согласовывать с банком предстоящее заключение договора аренды. В большинстве случаев оснований для отказа в этом банки не находят», — резюмирует Юлия Галуева ●

«Иногда в заявке на ипотеку мы указываем, что она будет сдаваться. Это повышает вероятность получения одобрения»