

*Рибачок В.А.\**

## ОСОБЛИВОСТІ ОФОРМЛЕННЯ ІПОТЕЧНОГО ДОГОВОРУ З ІНОЗЕМНИМ ЕЛЕМЕНТОМ-УЧАСНИКОМ ІПОТЕЧНИХ ПРАВОВІДНОСИН

Актуальність теми дослідження обумовлена тим, що на сьогоднішній день розширюється правове регулювання іпотечних правовідносин за участю іноземних фізичних та юридичних осіб, що, в свою чергу, призводить до збільшення кількості нотаріально посвідчених договорів іпотеки, ускладнених «іноземним елементом».

Іноземним елементом в іпотечних правовідносинах виступає учасник іпотечних правовідносин - іпотекодавець або іпотекодержатель, які є одними з центральних суб'єктів нотаріального процесу та сторонами договору іпотеки. Закон України «Про іпотеку» від 05 червня 2003 року [1] не встановлює особливих вимог до статусу нерезидентів-сторін іпотечного договору, в тому числі і до їх прав та\або обов'язків. Однак, не дивлячись на це положення, нотаріус при оформленні іпотечного договору повинен встановити правоздатність та дієздатність сторін, керуючись особистим законом іноземної особи [2; 3, с. 79].

Якщо іпотекодавцем та\або іпотекодержателем в іпотечному договорі виступає нерезидент-фізична особа, то нотаріус повинен в іпотечному договорі зазначити прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), адресу постійного місця проживання за межами України, а також ідентифікаційний номер. Прізвище, ім'я та по батькові нотаріус встановлює за посвідкою на проживання особи, яка мешкає в Україні, але не є громадянином України або національним паспортом іноземця чи документом, що його замінює.

Якщо іпотекодавцем або/та іпотекодержателем є юридична особа нерезидент, то нотаріус в іпотечному договорі повинен зазначити найменування, місцезнаходження та державу, де зареєстровано особу. Нотаріус повинен з'ясувати цю інформацію з правовстановлюючих документів нерезидентів, що належним чином оформлені.

З 22 грудня 2003 року для України набула чинності Гаазька Конвенція [2], що скасовує вимогу легалізації іноземних офіційних документів, що призвело до змін в нотаріальній практиці, оскільки ця Конвенція скасувала вимогу легалізації документів для їх подальшого використання в державах-учасницях цієї Конвенції. Офіційні документи, які використовуються на території держав-учасниць Конвенції, мають бути засвідчені спеціальним штампом - апостилом, проставленим компетентним органом держави, в якій було складено документ.

Отже, нерезидент-юридична особа, повинен надати нотаріусу оригінали документів, що свідчать про реєстрацію (створення) іноземної юридичної особи на території держави-учасниці Конвенції, засвідчені апостилом та їх переклад на українську мову, справжність підпису перекладача на яких повинна бути засвідчена нотаріально.

При цьому, нотаріус не може і не повинен вимагати від нерезидента іпотекодавця та\або нерезидента іпотекодержателя документи, засвідчені апостилом, якщо така юридична особа - іпотекодавець\іпотекодержатель заснована та зареєстрована за законодав-

\* здобувач Київського університету права НАН України  
Науковий керівник: проф. Фурса С.Я.

ством держави, з якою Україна підписала двосторонній або багатосторонній договір про правову допомогу, відповідно до якого документи, що були складені та\або посвідчені відповідно до вимог законодавства однієї з договірних держав, скріплені печаткою та засвідчені підписом компетентної особи, приймаються на території іншої держави без будь-якого спеціального посвідчення. Таким чином, нотаріус не може вимагати від нерезидента іпотекодавця та\або нерезидента іпотекодержателя документи, засвідчені апостилом, якщо така юридична особа - іпотекодавець\іпотекодержатель заснована та зареєстрована за законодавством держави, з якою Україна підписала двосторонній договір про правову допомогу, відповідно до якого документи, що були складені та\або посвідчені відповідно до вимог законодавства однієї з договірних держав, скріплені печаткою та засвідчені підписом компетентної особи, приймаються на території іншої держави без будь-якого спеціального посвідчення.

Отже, враховуючи зміст ст. 3 Гаазької Конвенції [4], у разі, коли нотаріус встановить, що між Україною та державою-учасницею Гаазької конвенції, де зареєстровано юридичну особу, укладено двосторонню або багатосторонню угоду про правову допомогу, то нотаріус не повинен вимагати, щоб надані такою юридичною особою правовстановлюючі документи були засвідчені апостилом. В цьому випадку нотаріус повинен витребувати правовстановлюючі документи, оформлені відповідно до вимог законодавства тієї держави, де зареєстровано юридичну особу та переклад таких документів на українську мову, справжність підпису перекладача на яких повинен бути засвідчений нотаріально.

Крім того, нотаріус повинен застосовувати положення Гаазької Конвенції [4] лише до відносин з державами, що не висловили заперечення проти приєднання України до Конвенції. Заперечення проти приєднання України до Конвенції висловили дві держави, Бельгія та Федеративна Республіка Німеччина. Відповідно до ст. 12 Гаазької Конвенції [4] це означає, що на території України не приймаються документи цих країн, засвідчені апостилом, а продовжує застосовуватись вимога дотримання процедури консульської легалізації.

Отже, не дивлячись на той факт, що положення іпотечного законодавства не встановлюють особливих вимог до статусу нерезидентів-сторін іпотечного договору, нотаріуси при оформленні договору іпотеки зобов'язані застосовувати принципи міжнародного приватного права та положення міжнародно-правових документів, що є частиною законодавства України, з метою захисту прав та законних інтересів нерезидентів-учасників іпотечних правовідносин.

### Література

1. Закон України «Про іпотеку» від 05 червня 2003 року №898-IV// Відомості Верховної Ради України. - 2003.- № 38. - Ст. 313.
2. Закон України «Про міжнародне приватне право» від 23 червня 2005 року №2709-IV// Відомості Верховної Ради України. - 2005. - № 32. - Ст. 422.
3. Кисіль В.І. Міжнародне приватне право. - К.: Україна, 2005.- 480 с.
4. Конвенція, що скасовує вимогу легалізації іноземних офіційних документів.// Офіційний вісник України. - 2003. - Ст. 266.